

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**



**DIAGNOSTICO DE FINANCIAMIENTO
AL SUBSECTOR VIVIENDA
EN EL SALVADOR
(PERIODO 1981-1986)**

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE

LICENCIADO

EN

ADMINISTRACION DE EMPRESAS

PRESENTADA POR:

**EMILIO ANTONIO RAMIREZ BARRERA
OSCAR RUTILIO SANCHEZ PEREZ
SALVADOR ALFREDO RIVAS GALDAMEZ**



DICIEMBRE 1988

SAN SALVADOR, EL SALVADOR - CENTRO AMERICA

T
332.32
R173d



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Lic. Luis Argueta Antillón
Rector

Lic. René Mauricio Mejía Méndez
Secretario General

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

Lic. María Hortensia Dueñas de García
Decano

Lic. Santos Saturnino Serpas
Secretario

Lic. Aracely Colocho Monterrosa
Asesor

Tribunal Examinador

Presidente Lic. Rubén Levi Carreño

1º Vocal Lic. Randolpho Tejada Heredia

2º Vocal Lic. Aracely Colocho Monterrosa

ACTO QUE DEDICAMOS

A DIOS TODO PODEROSO

A NUESTRAS FAMILIAS, ESPECIALMENTE A NUESTROS PADRES
ESPOSAS E HIJOS:

A LOS CATEDRATICOS DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR,
QUIENES HICIERON POSIBLE NUESTRA FORMACION.

A NUESTRO ASESOR POR LOS APORTES Y ORIENTACION PRO-
PORCIONADA PARA LA CULMINACION DEL PRESENTE TRABAJO.

A LAS INSTITUCIONES QUE GENTILMENTE NOS BRINDARON
TODA LA INFORMACION NECESARIA PARA EL DESARROLLO
DEL PRESENTE TRABAJO.

A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE DE UNA U OTRA FORMA
CONTRIBUYERON CON NOSOTROS PARA ALCANZAR ESTA META.

LOS GRADUADOS

INDICE

	Página
INTRODUCCION	i
CAPITULO I	
GENERALIDADES DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA EN EL SAL- VADOR	1
A. CONCEPTUALIZACION DEL FINANCIAMIENTO	1
B. IMPORTANCIA DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA	3
C. CLASIFICACION DEL FINANCIAMIENTO	5
1. Financiamiento de Corto Plazo	5
2. Largo Plazo	8
D. POLITICAS DE VIVIENDA	10
1. Política de Producción	11
2. Política de Comercialización	13
3. Política de Vivienda Popular	15
4. Política Financiera	18
CAPITULO II	
INSTITUCIONES QUE PROPORCIONAN FINANCIAMIENTO EN EL SUB- SECTOR VIVIENDA	22
A. INSTITUCIONES CREADAS PARA FINANCIAR LA VIVIENDA	22
1. Instituto de Vivienda Urbana - IVU	22
a. Caracterización	22
b. Recursos Financieros	24
b.1 Aportes de Capital	24
b.2 Donaciones	25
b.3 Préstamos recibidos por el IVU	25
b.3.1 Préstamos Internos	25
b.3.2 Préstamos Externos	26
b.4 Recuperaciones	27
c. Producción de Viviendas	29
d. Términos y Condiciones	31
d.1 Precio Máximo de la Vivienda	32
d.2 Tasa de Interés	32
d.3 Plazos	33
d.4 Sujeto de Crédito	33

2.	Fondo Social para la Vivienda - FSV	33
	a. Caracterización	33
	b. Recursos Financieros	36
	b.1 Aportes de Capital	37
	b.2 Préstamos	37
	b.3 Captación de Cotizaciones	38
	b.4 Recuperación	40
	c. Operaciones Crediticias	42
	d. Términos y Condiciones	46
	d.1 Sujeto de Crédito	47
	d.2 Destino del Crédito	48
	d.3 Montos Otorgables	48
	d.4 Plazos	48
	d.5 Tasa de Interés	49
	d.6 Garantía	50
	d.7 Forma de Pago	50
	d.8 Otras Condiciones	51
3.	Financiera Nacional de la Vivienda (FNV)	52
	a. Caracterización	52
	b. Recursos Financieros	54
	b.1 Aporte de Capital	54
	b.2 Préstamos	54
	b.3 Emisión de Títulos Valores	55
	c. Operaciones Crediticias	55
	d. Condiciones del Financiamiento	56
4.	SISTEMA DE ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO (AAP)	57
	a. Caracterización	57
	b. Recursos Financieros	61
	b.1 Captación de Depósitos de Ahorro	62
	b.2 Préstamos Internos	63
	b.3 Préstamos Externos	64
	b.4 Recuperaciones	65
	c. Operaciones Crediticias	66
	d. Términos y Condiciones	69
	d.1 Solicitud de Crédito	69
	d.2 Calidad de Deudor	70
	d.3 Análisis de la Responsabilidad Económica del Deudor	70
	d.4 Préstamos Elegibles y Condiciones	72
	d.5 Pago Inicial Parte en Terreno y Parte en Dinero	72

d.6	Pago Inicial Total en Terreno	73
d.7	Tasas de Interés	73
d.8	Derechos y Comisiones	73
d.9	Seguros de Incendio, Terremoto y otros Riesgos	74
d.10	Impuestos Fiscales y Municipales	74
d.11	Forma de Pago	74
d.12	Recargo por Mora	74
B.	INSTITUCIONES CREADAS CON OTROS FINES Y QUE BRINDAN APOYO FINANCIERO A LA VIVIENDA	75
1.	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)	75
2.	Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA)	78
3.	Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP)	83
4.	Otras Instituciones que Indirectamente Apoyan el Financiamiento a la Vivienda	88

CAPITULO III

	USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA	91
A.	INVESTIGACION A EMPRESAS CONSTRUCTORAS: USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO	91
B.	INVESTIGACION A USUARIOS FINALES DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA A LARGO PLAZO	95

CAPITULO IV

	DIAGNOSTICO DE FINANCIAMIENTO AL SUBSECTOR VIVIENDA	104
A.	EVALUACION DE POLITICAS	104
1.	Política de Producción	105
2.	Política de Comercialización	106
a.	Mecanismos de Comercialización	106
a.1	El Producto	107
a.2	El Precio	108
a.3	La Promoción	109
a.4	El Mercado	110
b.	Términos y Condiciones	111
b.1	Sujeto de Crédito	111
b.2	Montos Otorgables	112
b.3	Plazo	112
b.4	Tasa de Interés	113
b.5	Forma de Pago	113
b.6	Prima	113

b.7	Garantía	114
3.	Política de Vivienda Popular	114
4.	Política Financiera	116
B.	INSTITUCIONES QUE PROPORCIONAN FINANCIAMIENTO EN EL SUBSECTOR VIVIENDA	117
1.	Instituciones Creadas para Financiar la Vivienda	117
a.	Población Cubierta	120
b.	Situación Económica Financiera	122
b.1	Instituto de Vivienda Urbana	122
b.2	Fondo Social para la Vivienda (FSV)	125
b.3	Asociaciones de Ahorro y Préstamos (AAP)	127
b.4	Financiera Nacional de la Vivienda (FNV)	130
2.	Instituciones Creadas con Otros Fines y que Proporcionan Apoyo a la Vivienda	132
C.	USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA	135
1.	Empresas Constructoras	135
2.	Usuarios de Financiamiento para Adquisición de Viviendas	141
D.	LABOR REALIZADA POR LAS INSTITUCIONES	148
CAPITULO V		
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		150
A.	Conclusiones	150
B.	Recomendaciones	159
ANEXOS		166
BIBLIOGRAFIA		185

INTRODUCCION

INTRODUCCION

En toda sociedad la vivienda constituye una necesidad básica para el hombre. Tal necesidad es más acentuada en los países subdesarrollados a causa de los escasos recursos, los que generalmente se encuentran mal distribuidos entre los habitantes de estos. El Salvador no es la excepción de tales países puesto que el problema habitacional constituye un marcado déficit, el que a 1986 ascendía a 649,394 unidades habitacionales. Al respecto el Estado ha venido haciendo algunos esfuerzos desde 1932 para tratar de solucionar tan grave problema creando la Junta Nacional de Defensa Social, institución que no tuvo mucha relevancia en la solución de éste. Es así que en 1950 el Estado intervino por primera vez de manera importante reconociendo; a través de la Constitución Política de ese año, el interés social en la construcción de viviendas para procurar que el mayor número de familias tuviera vivienda propia.

En el subsector vivienda existen instituciones creadas por el Estado, con el objetivo de proveer vivienda propia mediante la alternativa del financiamiento a las familias de medianos y bajos ingresos. Tal objetivo no ha sido alcanzado ya que existe gran parte de la población con necesidad de vivienda, las que no pueden obtener financiamiento en razón de los términos y condiciones que estas fijan y a la baja capacidad de pago de los mismos, además a la falta de interés por parte del Estado en reconocer la importancia en la solución del problema habitacional.

A través del Diagnóstico de Financiamiento al Subsector Vivienda en El Salvador, se hace un examen de los problemas antes apuntados, los cuales afectan a los usuarios en el otorgamiento de créditos para vivienda, determinando a la vez la importancia que este tiene en el desarrollo socio-económico del país, especialmente en la solución del problema habitacional que padecen las familias de bajos ingresos. Asimismo proporciona las recomenda-

ciones; particularmente sobre la política de vivienda, que se cree vendrían a hacer un aporte para la solución de tal problema.

El estudio se presenta en cinco capítulos, los que se describen a continuación.

Capítulo I - Este capítulo contiene las generalidades del financiamiento a la vivienda en El Salvador, estas sustentan la conceptualización del mismo y su clasificación de corto y largo plazo, así también la importancia que este presenta como un medio para satisfacer una necesidad básica y como elemento dinámico en el desarrollo habitacional del país; este desarrollo es coordinado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano mediante el Plan Nacional de Vivienda el que contiene las políticas de vivienda; para efecto del presente estudio se toman las que están relacionadas con el financiamiento, estas son: Política de Producción, de Comercialización, de Vivienda Popular y Financiera.

Capítulo II - Este presenta las Instituciones que financian la vivienda en El Salvador; para ello se han clasificado por el objetivo para el cual fueron creadas, es decir, aquellas que han sido creadas para financiar la vivienda y aquellas que financian la vivienda pero cuyo objetivo es proporcionar seguridad social a determinado grupo de población.

Cada una de las Instituciones es abordada desde su naturaleza y particularidad, así como la forma en que se hacen llegar los recursos, la labor que han realizado en el periodo 1981-1986 y los respectivos términos y condiciones que estas tienen para la concesión de los créditos.

Capítulo III - El presente capítulo contiene la investigación realizada a los usuarios del financiamiento, tanto a corto como a largo plazo, con el objetivo de conocer de ellos la opinión relativa al financiamiento que proporcionan las diferentes institu-

ciones que de una u otra manera lo otorgan.

Para tal investigación se procedió a realizar una encuesta dirigida a los usuarios del financiamiento a largo plazo, para lo que se tomó de base diferentes sectores populares del área metropolitana de San Salvador. En lo concerniente al financiamiento a corto plazo, se entrevistó a diferentes funcionarios de Asociaciones que aglutinan a la mayor parte de constructores y a ejecutivos de algunas empresas constructoras.

Capítulo IV - En este apartado se realiza el análisis de la información primaria y secundaria recogida en los anteriores capítulos. Es así como se realiza una evaluación de las políticas que sobre vivienda se han formulado y que se relacionan con el financiamiento a la vivienda.

Para lo anterior se toma como base los objetivos que estos persiguen así como su aplicación en el subsector vivienda; también se efectúa un examen a las instituciones involucradas en forma directa con el financiamiento desde el punto de vista económico financiero y se pondera su gestión desde la perspectiva financiamiento a usuarios finales. Esta última refleja que de una población de 4.8 millones de habitantes al año de 1986, las 2/3 partes no ha sido beneficiada con el financiamiento a la vivienda, determinando que tales instituciones han contribuido en forma limitada a resolver el problema habitacional.

Capítulo V - Como resultado del examen efectuado al financiamiento de la vivienda en el subsector, se formulan las conclusiones generales a que se llegó en el presente trabajo, así también las recomendaciones que a criterio del grupo responsable se consideran convenientes a implementar en el mismo.

En resumen el Diagnóstico de Financiamiento al Subsector Vivienda en El Salvador demuestra que la contribución a la solución del

problema habitacional por parte de las instituciones responsable del financiamiento al subsector, de acuerdo a sus recursos, es limitado en relación a la magnitud del problema, pues gran parte de la población salvadoreña no ha podido obtener financiamiento para la adquisición de su vivienda, ello constituye un reto para el Estado por cuanto la vivienda es un bien que no puede ser negado a todo salvadoreño.

Se espera que el presente trabajo constituya un aporte a la solución de este problema y preste utilidad a todo aquel que lo consulte.

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

A medida que el tiempo transcurre la necesidad de obtener vivienda propia por parte de las familias de bajo y medianos ingresos es cada vez más difícil de satisfacer en razón de la baja capacidad de pago de estas, el elevado precio de la vivienda y la normatividad institucional inadecuada la que no coincide con la necesidad de resolver el problema habitacional.

En las generalidades del financiamiento a la vivienda se establecen el concepto sobre el tema a tratar, la importancia que se le asigna al financiamiento a la vivienda, así como las formas en que se concede a los usuarios y las política formuladas al respecto.

A. CONCEPTUALIZACION DEL FINANCIAMIENTO

Financiamiento es "La provisión de dinero cuando y donde se necesita. El Financiamiento puede ser de corto (usualmente hasta un año), de mediano y largo plazo y puede utilizarse para consumo o inversión. Cuando se otorga para inversión este se convierte en capital"¹.

El financiamiento es empleado en múltiples formas dentro de la actividad económica de toda sociedad ya sea esta desarrollada o en vías de desarrollo. Así, se manejan líneas de financiamiento para la industria, el comercio, los servicios y dentro de estos grandes sectores se emplea el financiamiento para la industria textilera, el comercio de productos de consumo básico, el servicio de transporte colectivo, etc.

¹ Diccionario de las Ciencias Económicas y Administrativas, Salvador Oswaldo Brand.

Debido que dentro de la actividad del financiamiento se incluye el juego de intereses de tipo económico, ésta es manejada por instituciones cuya actividad es captar fondos para luego prestarlos a personas o empresas que lo necesitan para diversos fines.

El financiamiento a la vivienda es conceptualizado de acuerdo a su característica; las instituciones financieras principales que orientan sus recursos para este objeto, lo definen como "El valor del crédito que conceden las instituciones financieras para la construcción y compra a largo plazo de viviendas"².

Este concepto conlleva a una clara referencia de los usuarios finales del financiamiento para vivienda, el cual es adquirido por dichos usuarios para la compra o construcción de viviendas. Otro concepto de financiamiento empleado por estas instituciones, se refiere a las empresas constructoras, cuando lo define así: "Es el valor de los proyectos escriturados durante un período. Representa un compromiso financiero durante el período de ejecución de los proyectos"³.

Las empresas constructoras usan el financiamiento para la vivienda con plazos cortos que oscilan entre dos a tres años, tiempo durante el que se desarrollan los proyectos de urbanización y construcción de vivienda.

Con los conceptos anteriores se puede afirmar que el financiamiento a la vivienda es la provisión de dinero; en el momento oportuno, a los usuarios de crédito para la cons-

² Plan Anual Operativo del Sistema Financiero de Asociaciones de Ahorro y Préstamo de El Salvador, 1987.

³ Ibid 2.

trucción o adquisición de viviendas durante el corto o largo plazo.

B. IMPORTANCIA DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

La actividad del financiamiento a la vivienda en El Salvador adquiere relevancia en razón de que a través de este se trata de resolver una necesidad de vital importancia, como lo es la vivienda, a la familia salvadoreña, además de impulsar el desarrollo habitacional del país.

De los sectores económicos el sector construcción es el que se encuentra involucrado a través del subsector vivienda en donde el financiamiento juega un papel importante. Este subsector está conformado por instituciones de diferente naturaleza las que en una u otra forma se encuentran involucradas en el financiamiento (Instituciones Normativas, Financieras, Constructoras) y los usuarios finales; estos últimos son el objetivo directo de tal actividad; pues son los beneficiados ya que mediante el financiamiento satisfacen la necesidad de vivienda.

Las instituciones que captan y distribuyen fondos para el financiamiento son el elemento dinámico dentro del subsector, pues son las que promueven el desarrollo del mismo a través del financiamiento. Las instituciones han sido creadas con este objetivo son las siguientes: Instituto de Vivienda Urbana (IVU), el Fondo Social para la Vivienda (FSV), la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y el Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP).

Además existen otras que han sido creadas para proporcionar seguridad social a determinados grupos de trabajadores y que proporcionan financiamiento a estos como una actividad secundaria.

La labor realizada por estas instituciones en conjunto no ha podido cumplir hasta el momento con el objetivo para el que fueron creadas, cual es el de satisfacer la necesidad de vivienda a las familias de medianos y especialmente las de bajos ingresos. Este objetivo se encuentra escrito en cada una de sus leyes de creación el que a su vez fue recogido de la Constitución Política de El Salvador, la que en su versión de 1983 lo contempla en el Art. 119 que literalmente dice así: "Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione 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".

Las instituciones financieras aquí mencionadas han sido provistas inicialmente por el Estado con subsidios y subvenciones, posteriormente se han autofinanciado con los fondos que se hacen llegar en base a sus operaciones; aportaciones, cotizaciones y contribuciones.

A pesar de que en ellas se hace el esfuerzo por tratar de financiar a la mayor parte de familias para que puedan obtener vivienda, la realidad es que el problema habitacional se agudiza cada vez más, ya que a 1986 el déficit acumulado en El Salvador sobrepasa las 640,000 viviendas (Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano), hecho que demuestra el grado de estancamiento en el que se encuentra el apoyo financiero al sub-sector vivienda en El Salvador. De este déficit el 70% aproximadamente se encuentra en la población campesina al que muy poco ha tratado de ayudarsele y el que vive en situación casi paupérrima. El 30% restante se encuentra en el área urbana y especialmente en la zona metro-

politana de San Salvador. El financiamiento a la vivienda ha favorecido a las clases asalariadas altas, a la clase media alta, en menor medida a la media baja y en forma muy escasa a la clase baja, estos últimos no pueden obtener el financiamiento a causa de los rigurosos requerimientos que las instituciones tienen para que el usuario pueda hacer uso del crédito, éstos se encuentran enmarcados en los términos y condiciones bajo los cuales se concede financiamiento para vivienda y los que de una a otra institución cambian en forma y contenido, obstaculizando, a dichos usuarios el camino para poder llegar a tener vivienda propia, digna y cómoda. Debido a que el ingreso familiar de los estratos más bajos; los cuales constituyen la mayor parte de la población, es insuficiente para que puedan comprar vivienda, es a través del mecanismo de crédito que estas familias puedan cubrir tan elemental necesidad.

C. CLASIFICACION DEL FINANCIAMIENTO

El financiamiento a la vivienda en El Salvador se caracteriza por otorgarse principalmente en dos formas: corto y largo plazo.

1. Financiamiento de Corto Plazo

El financiamiento de corto plazo es el que las instituciones proporcionan a las empresas constructoras para el desarrollo de proyectos de urbanización y construcción de viviendas. Este tipo de financiamiento es otorgado principalmente por el sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP) en un plazo que oscila entre los 2 y 3 años con montos de hasta \$7.5 millones y bajo tasas de interés al 17%. El sistema ha financiado entre los años 1965-1986 un total de 1,628 proyectos habitacionales, 79 proyectos de locales comerciales, 52 proyectos de urbanización, los cuales totalizan 109,473

unidades habitacionales, habiendo proporcionado financiamiento a las empresas constructoras por \$1,719.6 millones. De este monto, el 57% fue otorgado entre los años 1981-1986 habiendo financiado en ese período 655 proyectos habitacionales. Este indicador demuestra el interés e importancia que el financiamiento de corto plazo tiene para las asociaciones de ahorro y préstamo en la década del 80.

ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

CUADRO Nº 1-1

PRESTAMOS PARA CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE VIVIENDAS, CONDOMINIOS Y APARTAMENTOS

AÑO	PROYECTOS	VIVIENDAS	MONTO DEL CREDITO	VALOR DEL PROYECTO
1965-80	991	40,473	¢ 630,432,300	¢ 910,102,000
1981	122	9,563	139,190,200	201,987,500
1982	152	13,303	202,003,600	272,612,000
1983	100	11,804	179,010,700	261,054,300
1984	83	6,988	140,245,300	206,216,200
1985	62	6,230	128,136,000	205,733,000
1986	118	5,374	169,800,200	243,016,500
TOTAL	1,628	93,735	1,591,818,300	2,302,721,500
1981-1986	637	53,262	¢ 961,386,000	¢1,392,619,500

FUENTE: PAD/1987 SISTEMA DE ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

Entre los años de 1984 a 1986 el financiamiento en este concepto disminuyó con respecto al de los años 1981-1983 debido a que el costo de las unidades habitacionales ha venido aumentando considerablemente por razones de índole socio-económico. Para el año 1981 el precio promedio de la unidad habitacional tenía un valor de: \$21,122.00 para el año de 1986 este precio había aumentado a \$45,221.00.*

* Plan Anual Operativo 1987. Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo. FNV. Departamento de Planificación.

CUADRO Nº 1-2

PRESTAMOS PARA CONSTRUCCIONES DE PROYECTOS LOCALES COMERCIALES

AÑO	PROYECTOS	VIVIENDAS	MONTO DEL CREDITO	VALOR DEL PROYECTO
1975-80	72	1,003	€52,463,400	€73,369,500
1983	2	8	653,000	830,400
1986	5	68	3,340,900	4,650,500
TOTAL	79	1,079	56,457,300	78,850,400
1981-1986	7	76	€ 3,993,900	€ 5,480,900

FUENTE: PAO/1987 SISTEMA DE ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

CUADRO Nº 1-3

PRESTAMOS PARA PROYECTOS DE URBANIZACION

AÑO	PROYECTOS	VIVIENDAS	MONTO DEL CREDITO	VALOR DEL PROYECTO
1974-80	41	9,941	€53,956,590	€72,579,262
1981	3	1,790	6,741,500	8,989,300
1982	2	469	1,983,800	2,658,500
1983	2	1,089	4,333,400	5,777,800
1984	1	14	180,000	425,200
1985	3	1,356	4,248,300	8,822,900
TOTAL	52	14,659	71,443,590	99,252,962
1981-1986	11	4,718	€17,487,000	€26,673,702

FUENTE: PAO/1987 SISTEMA DE ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO

En el Cuadro Nº 1 se observa que entre los años de 1983 y 1985 los préstamos de corto plazo a las compañías constructoras aparecen disminuidos al haberse financiado únicamente 245 proyectos habitacionales con un monto de €447.3 millones en el mencionado período a causa del proceso inflacionario que se experimentó en el país. Durante el año de 1986 el financiamiento en ese concepto se estimuló, habiéndose otorgado préstamos para 118 proyectos habitacionales por un valor de financiamiento escriturado en el sistema de asocia-

ciones de ahorro y préstamo de \$169.8 millones, cifra que representa el 70% del valor de 5,374 viviendas el cual es de \$243.0 millones.

El crédito de corto plazo que se otorga a las empresas constructoras para proyectos habitacionales deriva en beneficios económicos, por medio de la generación de empleos.

2. Largo Plazo

El financiamiento de largo plazo es otro tipo de financiamiento en el sub-sector vivienda y consiste en el valor del crédito que concedan las instituciones financieras de vivienda al demandante de financiamiento para la adquisición y construcción de vivienda propia.

Con el objeto de facilitar el financiamiento de largo plazo a la población demandante, las instituciones que a continuación se detallan han sido creadas para satisfacer la necesidad de viviendas a las familias que no la tienen. Estas están orientadas para atender dentro del sector formal a las familias, que bajo condiciones preestablecidas por las mismas son calificadas como sujetos de crédito.

Las instituciones atienden a distintos estratos poblacionales según su ley de creación. Así, se tiene que el trabajador que pertenece a la empresa privada e instituciones autónomas es atendido por el Fondo Social para la Vivienda, el empleado de Gobierno y Municipal por el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos; los miembros de la Fuerza Armada y Cuerpos de Seguridad por el Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada. El sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo atiende a toda persona o familia de medianos y bajos ingresos que demanda financiamiento para vivienda.

CUADRO Nº 1-4

PRESTAMOS A LARGO PLAZO PARA ADQUISICION DE VIVIENDA
 PERIODO 1981-1986
 (MILES DE COLONES)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	TOTAL
IVU							
UNIDADES	924	847	427	771	351	384	3704
VALORES	14,152.0	21,245.7	11,365.0	10,974.1	7,654.0	7,481.7	72,872.5
FSV							
UNIDADES	2766	7019	7665	4406	4565	4862	31283
VALORES	49,550.7	127,478.8	136,520.8	80,971.8	86,145.2	125,945.6	606,612.9
AAP							
UNIDADES	1120	1581	2639	4696	4867	3963	18866
VALORES	39,068.2	47,524.5	78,751.6	148,181.0	185,584.4	169,034.0	668,143.7
INPEP							
UNIDADES	1005	1380	1056	1469	1798	1087	7795
VALORES	35,717.3	44,852.6	30,650.6	37,949.3	46,339.2	31,927.4	227,436.4
FUNDASAL							
UNIDADES	27	14	1341	1139	2924	2193	7638
VALORES	95.6	49.5	16,150.5	10,400.0	23,899.0	11,799.8	62,394.4
IPSFA							
UNIDADES	-	248	-	-	339	254	841
VALORES	-	8,170.5	-	-	12,705.0	11,034.8	31,910.3
OTROS							
UNIDADES	7278	8188	17887	7451	11531	900	53235
VALORES	142,461.2	176,285.7	353,508.4	162,275.4	174,401.4	112,692.3	1,121,625.4
TOTAL							
UNIDADES	13120	19277	31015	19932	26375	13648	123362
VALORES	281,045.0	425,607.3	626,946.9	450,751.6	536,728.2	469,915.6	2,790,995.6

FUENTE: Memorias de: IVU, FSV, AAP, INPEP, FUNDASAL e IPSFA.
 Evaluación Económica y Financiera de las AAP de El Salvador, Tesis para optar al Grado de Licenciado en Economía, -1987. Nelson Alvarado Coreas y otros. UES.

Lo mismo ocurre con el Instituto de Vivienda Urbana el que financia vivienda a este tipo de familia o persona. La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima financia en forma parcial a las familias de escasos recursos económicos que carecen de vivienda y que residen en asentamientos marginales. Existen, además, otras instituciones financieras que también proporcionan financiamiento a la vivienda de largo plazo, tales son las compañías de Seguros y Bancos Comerciales.

En el Cuadro Nº 1-4 se aprecia los créditos otorgados por las Instituciones mencionadas anteriormente para el período 1981-1986, que comprende 123,367 soluciones habitacionales; con una inversión de \$2,921,210.6 miles.

La inversión promedio por unidad habitacional para el año de 1981 fue de \$22, miles y para 1986 es de \$36.9 miles lo que significa un incremento promedio a la inversión de 68% por unidad.

D. POLÍTICAS DE VIVIENDA

En toda actividad, ya sea económica, social o política, es necesario formular planes para la consecución de los objetivos trazados; la formulación de las políticas es de vital importancia.

"La política es una orientación verbal, escrita o implícita que fija la frontera proporcionada por los límites y duración general en la cual se desenvuelve la acción administrativa".⁵

El subsector vivienda no puede quedar al margen de la utilización de las políticas, ya sean estas formuladas por el estado o por las instituciones que trabajan directa o indirectamente con la vivienda. El estado como principal responsable del desarrollo habitacional ha formulado políticas de vivienda desde el año de 1932 con la creación de la primera institución llamada "JUNTA NACIONAL DE DEFENSA SOCIAL". En la actualidad éstas son formuladas a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para que sean ejecutadas por medio del aparato institucional que se ha creado para impulsar el desarrollo habitacional.

⁵ George R. Terry. Principios de Administración.

Las políticas formuladas por el estado y complementadas con las de las instituciones, representarían de manera esencial la conjugación para contrarrestar el déficit habitacional; El compromiso Estatal, de procurar que el mayor número de familias lleguen a obtener vivienda propia y adecuada se ha vuelto actualmente una tarea compleja. Existe una diversidad de factores que intervienen en el proceso de asentamientos humanos, desde las condiciones ambientales, físicas y de equipamiento, las limitaciones de tierra, baja productividad institucional, normas inadecuadas, escasa capacidad de pago a causa de los bajos ingresos del sector popular, los altos precios de las viviendas, hasta la resistencia de los usuarios en aceptar nuevos conceptos de solución habitacional, pero uno de los aspectos más críticos es el del financiamiento, ya que para las instituciones el problema se presenta en la obtención de recursos de bajo costo para colocarlos en el subsector a un costo mínimo para el usuario.

Las políticas sobre vivienda que el estado fórmula son diversas, dependiendo del fin que persiguen. Para efecto del presente estudio, se consideran de interés las políticas de producción, de comercialización, de vivienda popular y financiera, ya que tienen más relación con el financiamiento a la vivienda, las que están contenidas en la Política Nacional de Vivienda.

1. Política de Producción

La política de producción orienta a las instituciones responsables de la vivienda a buscar el equilibrio entre la oferta y la demanda real de viviendas, incrementando la producción en base a vivienda terminada y vivienda progresiva. Procurando que dicho incremento se logre en las instituciones en forma anual y en relación directa con el incremento poblacional.

No obstante los esfuerzos del Estado en las últimas décadas por incrementar la producción de vivienda, por buscar soluciones habitacionales que permitan obtener costos de construcción accesibles a los ingresos familiares o reforzar con subsidios a aquellas instituciones que atienden a los sectores de menores ingresos, no ha sido posible concretar programas verdaderamente amplios para las familias más pobres, quienes se han visto limitadas a solucionar sus necesidades de vivienda a través de mercados informales, tales como: una pieza de mesón en el centro de la ciudad, un lote en la llamada colonia ilegal o en la periferia urbana, soluciones de vivienda que no cuentan con los servicios básicos de infraestructura con los que deben estar dotados los conjuntos habitacionales formales. Estas familias constituyen una proporción mayoritaria que se encuentran aún sin poder ingresar al mercado formal urbano de vivienda.

En el Cuadro Nº 1-5 se expresa la producción promedio anual de vivienda y las necesidades de ésta durante el período 1983-86.

Como se puede apreciar en el Cuadro Nº 1-5, la vivienda construida que para el período 1983-86 presentó una tasa de crecimiento anual de 0.53% no guarda relación con el crecimiento poblacional el que durante el mismo período ha tenido una tasa aproximada del 1.02% según el Banco Central de Reserva, para el inicio de ese período se mantenía una producción promedio anual de 21,841 viviendas, no obstante el déficit global de ésta ya ascendía a 573,676. Al llegar a 1986 las necesidades de vivienda habían mantenido un comportamiento casi constante en los años anteriores, Promediando las 27,300 unidades habitacionales anuales y considerando un promedio de 5.5 personas por familia, pero el terremoto ocurrido el 10 de octubre, agudizó esa carencia, incrementándose en más del 100% en ese año, lo mismo ocurrió con el

déficit global el cual creció en una proporción del 12% aproximadamente.

CUADRO Nº 1-5

DEFICIT GLOBAL DE VIVIENDA
(EN UNIDADES HABITACIONALES)

AÑOS	POBLACION TOTAL	CRECIMIENTO POBLACIONAL	NECESIDAD VIVIENDA	NECESIDAD VIVIENDA ACUMULADA	VIVIENDA CONSTRUIDA	DEFICIT GLOBAL VIVIENDA ACUMULADA
1983	4,673,448	144,705	26,831	595,517	21,841	573,676
1984	4,722,726	147,710	27,380	601,056	23,657	577,399
1985	4,772,524	150,660	27,956	605,355	24,921	580,434
1986	4,866,542	153,628 ¹	*80,659 ²	661,093 ²	11,699	649,394

¹ Año de 1986 proyectado.

² Se incrementó en forma extraordinaria a causa del terremoto.

*Fuente: Diagnóstico Social: Situación actual de las necesidades básicas en El Salvador. FUSADES, diciembre de 1986.

2. Política de Comercialización

La política de comercialización está encaminada a orientar a las instituciones responsables de la vivienda en la creación de mecanismos que garanticen la eficiente comercialización de las viviendas y a la revisión de las condiciones crediticias para la adquisición de las mismas.

La política está formulada para alcanzar los objetivos siguientes:

- a) Flexibilizar los requisitos legales, económicos y los criterios institucionales utilizados para calificar al sujeto de crédito para la adquisición de vivienda a fin de dar acceso al mayor número de familias de bajos ingresos a las soluciones habitacionales producidas

³ Diagnóstico Social; Situación actual de las necesidades básicas en El Salvador, FUSADES, Diciembre de 1986.

por el sector formal.

Tomando como base el objetivo anterior, el Fondo Social para la Vivienda formuló la política de comercialización "... tratando de orientar la concesión de créditos hacia compra indirecta de vivienda, con el fin de que cada cotizante mediante la aprobación de sus respectivo crédito, pueda tener oportunidad de escoger el sitio que más le convenga para la compra de su vivienda."⁷

- b) Elaborar e implementar un plan de medidas y mecanismos financieros y legales que garanticen la efectiva comercialización de los activos inmovilizados y extraordinarios.

Bajo el anterior objetivo el Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo ha orientado la realización de sus actividades de comercialización con la política institucional "... que proporcione al usuario una tramitación ágil de su crédito y seguridad en el pago de reservaciones y primas de las viviendas. Así mismo, esta política deberá comprender medidas específicas para realizar el inventario de activos extraordinarios y de activos inmovilizados, así como para evitar efectivamente la formación de nuevos inventarios".⁸

- c) Exigir a las empresas constructoras que incorporen dentro de la formulación de su proyecto un consistente análisis del aspecto de la comercialización.

⁷ Memoria de labores FSV, 1981.

⁸ Plan Anual Operativo Sistema de Asocaiciones de Ahorro y Préstamo 1986.

- d) Establecer mecanismos de control a empresas u oficina que se dedican a la comercialización de lotes en parcelaciones rurales y lotificaciones ilegales.

Uno de los problemas en la comercialización de la vivienda es el alto precio que adquiere la tierra a causa de la estrechez territorial del país dando lugar a la especulación de tierras urbanas y rurales, lo cual vienen a elevar continuamente los costos de urbanización y de construcción de vivienda.

Al comparar los costos de vara cuadrada de terreno y el precio de la vivienda en el área urbana para los años 1977-1985, la primera se incremento en un 100% ya que pasó de ₡30.00 a ₡60.00 y el precio de la vivienda se incrementó en un 85% al pasar de ₡20,000 a ₡36,984.00⁹

3. Política de Vivienda Popular

La política de vivienda popular orienta a las instituciones responsables de la vivienda a mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias residentes en los asentamientos populares, precarios, implementando programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda.

Entre los objetivos que persigue la formulación de esta política están los siguientes:

- a) Diseñar, promover e implementar programas y proyectos de renovación, mejoramiento y rehabilitación urbana de tugurios, mesones y colonias ilegales.

⁹ Cuadro Comparativo Incremento de Precios, por Tipo de Vivienda 1977-85. Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

- b) Fomentar la creación de distritos de desarrollo que concebidos e implementados en forma integral, provean a la población de fuentes de empleo y del equipamiento básico capaz de contener las migraciones internas.
- c) Elaborar programas para la reubicación total o parcial de aquellos asentamientos populares urbanos y rurales que por sus características topográficas y de salubridad representen un peligro para la seguridad física de sus habitantes.
- d) Promover la construcción de vivienda colectiva en el sitio que ocupan u ocupaban los mesones de acuerdo a lineamientos establecidos.
- e) Incentivar la construcción de condominios populares en altura que gradualmente sustituyan los mesones actuales.
- f) Crear los mecanismos financieros apropiados y buscar las fuentes de recursos necesarios, para atender adecuadamente el desarrollo de los diversos programas comprendidos en la política de vivienda popular.

Esta política se ejecuta parcialmente por la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDA-SAL); fundada en 1968, la cual tiene plasmado en sus estatutos las siguientes finalidades.

- Promover el Desarrollo Comunitario o individual para superar las condiciones de vida en las zonas marginales.
- Propiciar o ejecutar la construcción de vivienda 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 digna condición de vida.

Específicamente esta institución pretende que éstos sectores más necesitados participen en forma activa, responsable y conciente en los procesos de desarrollo a nivel local y en las transformaciones sociales más amplias a nivel nacional.

Otra institución que ejecuta la política de Vivienda Populares es el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), la cual está dirigida a favorecer de manera especial a las familias residentes en los asentamientos marginales. La Institución ha desarrollado una serie de proyectos integrales a través de programas de vivienda, tendientes a mejorar las condiciones de vida de las familias de escasos recursos residentes en este tipo de asentamiento. Estos proyectos constituyen un aporte positivo para afrontar el grave problema habitacional que estas familias atraviesan; ejemplo de ellos son los realizados en: La Fortaleza, San Bartolo Nº 1, San Bartolo Nº 2, Técnico Industrial, Banco Hipotecario.

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, además de haber fomentado esta política, impulsa a través del Programa de Desarrollo Integral de Pequeñas comunidades rurales (PDI-PECRU), soluciones habitacionales dirigidas a las poblaciones campesinas como un esfuerzo gubernamental tendiente a contrarrestar el problema de la vivienda en el campo.

Además existe el programa Nacional de Vivienda Popular (PRO-NAVIPO), el cual produce soluciones habitacionales tipo vivienda progresiva el que comprende cuatro categorías:

1^{er} Nivel - Lote con servicio.

- 2º Nivel - Lote con servicios y lote productivo.
- 3º Nivel - Piso-techo y paredes laterales.
- 4º Nivel - Area de usos múltiples completas.

4. Política Financiera

Esta política busca crear un ente financiero que capte y distribuya todos los recursos financieros y económicos, sobre todo los de bajo costo y plazos largos, para atender crediticiamente el mayor número posible de familias de bajos y medianos ingresos.

Los objetivos que persigue la formulación de esta política son los siguientes:

- a) Obtener los recursos financieros necesarios en los montos y condiciones adecuados para la implementación de los diferentes programas de vivienda.
- b) Crear líneas de financiamiento adecuadas a los distintos niveles de ingresos familiar.
- c) Incrementar la capacidad de obtención de recursos de las instituciones que financian tanto el corto como el largo plazo a través de la búsqueda de nuevas fuentes internas y externas, en condiciones favorables y de un eficiente manejo de sus respectivas carteras.
- d) Velar porque las instituciones o empresas que atienden la demanda de unidades habitacionales urbanas y rurales del sector poblacional no asegurado y no reformado, cuenten con los recursos financieros que le permitan operar en forma eficiente.
- e) Crear, con la recuperación de los fondos de emergen-

cia, una línea de crédito permanente para el programa de mejoramiento, rehabilitación, y construcción de soluciones habitacionales nuevas, destinadas a la población residente en comunidades marginales.

- f) Fortalecer el mercado secundario de hipotecas y la emisión de títulos valores.
- g) buscar e implementar los mecanismos adecuados y eficientes para superar el problema de los activos inmovilizados y extraordinarios.

Las instituciones que financian la vivienda, elaboran y ejecutan sus propias políticas financieras por lo que no existe la ejecución directa de la política formulada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, tal como está dictada, en razón de que cada una de ellas esta normada en diferente forma.

Dentro del marco formal de financiamiento al subsector vivienda a través de los años, han intervenido tanto el sector público como el privado aportando recursos financieros o produciendo directamente soluciones habitacionales destinadas a las familias de diferentes ingresos, quedando a iniciativa de cada institución el buscar las fuentes de fondos para lograr sus fines.

Los recursos destinados al subsector proceden de dos fuentes principales: Fuentes Internas y Externas.

Las FUENTES INTERNAS de que disponen las instituciones son las siguientes: Ahorro compulsivo de cotizantes a Instituciones de seguridad y previsión social, tales como el Fondo Social para la vivienda, Instituto Nacional de Pensiones para los Empleados Públicos, Instituto de Previsión Social

de la Fuerza Armada, e Instituto Salvadoreño del Seguro Social; estas tres últimas participan complementariamente en el financiamiento de viviendas, colocando parte de sus reservas técnicas en Instituciones Financieras de Viviendas y financiando la adquisición de las mismas para sus asegurados. Además, el Ahorro Voluntario de los usuarios del Sistema de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, la recuperación de Cartera Hipotecaria, intereses y comisiones; asignaciones presupuestarias del Estado a Programas de Instituciones dedicadas a construcción de vivienda, como PDIPECRU e IVU, y subsidios a otras privadas como las FUNDASAL (a causa de las limitaciones presupuestarias a partir de 1985 no se le hace efectivo subsidio alguno).

Las FUENTES EXTERNAS que más han contribuido con las Instituciones responsables de la vivienda son las siguientes:

- Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF), el Fondo Internacional de Venezuela (FIVEN), y algunos gobiernos Europeos, tal como el de Italia. Tales fuentes son recibidas en concepto de préstamos y donaciones destinados a cubrir necesidades de vivienda a familias de bajos y medianos ingresos.

La política financiera persigue lograr la flexibilización de las condiciones de financiamiento. Como se puede apreciar en el Cuadro Nº 1-6, todas las instituciones que otorgan créditos para la adquisición de viviendas difieren en las condiciones de financiamiento unas de otras. Solamente la FUNDASAL y el PDIPECRU, debido a que orientan sus proyectos habitacionales a familias marginadas o que a causa de tener ingresos bajos, no establecen condiciones rígidas a las fami-

lias que en base a esfuerzo comunal desean obtener vivienda propia.

CUADRO Nº 1-6

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO ACTUALES PARA ADQUISICION
DE VIVIENDA A LARGO PLAZO EN EL SALVADOR

INSTITUCION	PAGO INICIAL	PLAZO MAXIMO	TASA DE INTERES	INGRESO FAMIL. MINIMO EXIGIDO	% DEL INGRESO DESTINADO AL PAGO VIVIENDA
Sistema de AAP	10% del Costo	15 a 20 años	16-21%*	¢750.00	30%
IVU	5% del Costo	20 años	11-12%	¢650.00	30%
FSV	NINGUNO	25 años	4-13%	SALA.MIN	30%
INPEP	5% del Costo	20 años	7-11%** 8-12%***	¢390.00	30%
BHES	10%	20 años	7½-21%	¢590.00	-.-
IPSFA	NINGUNO	25 años	6-12%	¢300.00	15-20%
FUNDASAL	AYUDA MUTUA	25 años		SIN DETERMINAR SEGUN ESTUDIO ECONOMICO FAMILIAR	
PDIPCRU	NINGUNO				

* Vigente a partir del 22/I/1986

*** Para el Régimen Docente.

** Para el Régimen Administrativo

FUENTE: PLAN OPERATIVO Y MEMORIAS DE LAS INSTITUCIONES

CAPITULO II

INSTITUCIONES QUE PROPORCIONAN FINANCIAMIENTO EN EL SUB-SECTOR VIVIENDA

CAPITULO II

INSTITUCIONES QUE PROPORCIONAN FINANCIAMIENTO EN EL SUB-SECTOR VIVIENDA

A efecto de determinar la composición de la estructura institucional que hay en el actual sub-sector vivienda se hace en el presente capítulo una descripción de cada una de las instituciones que proporcionan apoyo financiero, directo o indirecto, de acuerdo al objetivo para el cual fueron creadas. Estas instituciones son las siguientes:

El Instituto de Vivienda Urbana (IVU), el Fondo Social para la Vivienda (FSV), la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y el Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP), las que en forma directa son responsables del financiamiento a la Vivienda para la Familia Salvadoreña, y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), el Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), y el Instituto Nacional de Pensiones los Empleados Públicos (INPEP), las que en forma colateral a sus fines financian la vivienda.

De cada institución se puntualiza la caracterización de estas, así como sus recursos financieros, operaciones crediticias y los términos y condiciones para el otorgamiento de los créditos.

A. INSTITUCIONES CREADAS PARA FINANCIAR LA VIVIENDA

1. Instituto de Vivienda Urbana - IVU

a. Caracterización

En razón de que las instituciones que fueron creadas desde 1932 por el Estado para proporcionar viviendas a las familias salvadoreñas de bajos ingresos, no cum-

plieron con este objetivo, en 1950 se creó el Instituto de Vivienda Urbana (bajo Decreto Legislativo N^o 111 del 29 de diciembre de 1950), el que tiene como objetivo fomentar la provisión de vivienda urbana, higiénica, cómoda y económica para familias de escasos y medianos recursos, además goza de autonomía en la administración de su patrimonio y en las operaciones que realiza.

La organización del Instituto está estructurada de la siguiente forma:

- **Junta Directiva:** La cual está integrada por representantes del Organo Ejecutivo en los ramos del Interior, Economía, Hacienda, Salud Pública y Asistencia Social y de Obras Públicas. Esta es presidida por el Presidente del Instituto quien es el representante legal del mismo y es nombrado por el Presidente de la República.
- **Gerencia General:** Coordina las actividades administrativas de las gerencias de áreas: Administrativa, Producción y Comercialización.

Los programas de inversión y los gastos de funcionamiento están contenidos en el presupuesto anual del IVU, este es aprobado por la Asamblea Legislativa ya que forma parte del Presupuesto General de la Nación.

Para el cumplimiento de su objetivo, el IVU desarrolla sus programas de vivienda a nivel nacional, habiendo realizado proyectos habitacionales en las áreas urbanas de los departamentos de Santa Ana, San Miguel, Sonsonate, San Vicente y principalmente en San Salvador. Al año de 1986 había cons-

truido 30,061¹ unidades habitacionales favoreciendo a igual número de familias salvadoreñas.

b. Recursos Financieros

Para desarrollar sus programas de vivienda, tal como lo manda su ley orgánica, el IVU tiene la necesidad de recursos financieros; estos provienen de las siguientes fuentes:

Aportes y subsidios del Gobierno Central, los que se encuentran capitalizados en su patrimonio, recuperación de créditos concedidos y de servicios prestados en concepto de alquileres, así como también de préstamos recibidos de instituciones internas (gubernamentales), y externas.

b.1 Aportes de Capital

Desde la creación del Instituto de Vivienda Urbana y durante algunos años, el Estado se constituyó en la principal fuente de recursos para éste, lo que le permitió desarrollar sus programas habitacionales dirigidos a las familias de bajos ingresos. A 1980 el Estado había proporcionado al IVU aportes por un monto de \$100,004.3 miles. Para el período 1981-1986 el IVU recibió del Estado la suma de \$3,500.7 miles. En total las aportaciones recibidas por la institución para sus programas de inversión desde su creación y hasta el año de 1986 ascendió a la cantidad de \$103,505.0 miles, lo cual indica el apoyo financiero que el gobierno ha proporcionado al IVU y lo sujeto que este Instituto está a las políticas del Gobierno Central.

¹ Balance Analítico IVU, 1986.

b.2 Donaciones

Las donaciones recibidas por el IVU provenientes de la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), ascienden a un monto de \$4,317.0 miles; fondos que fueron recibidos en especie y en dinero en los años 1985 y 1986, orientados específicamente a fortalecer proyectos de construcción de viviendas, en San Bartolo, Ilopango.

b.3 Préstamos recibidos por el IVU

Los fondos provenientes en concepto de préstamos contratados por el Instituto de Vivienda Urbana han sido proporcionados por instituciones internas, tales como: La Dirección General de Tesorería y la Financiera Nacional de la Vivienda y de fuentes externas como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el que desde la década del 60 ha contribuido con la Institución, proporcionándole financiamiento a causa del escaso apoyo económico recibido del Gobierno Central desde esa época. Prueba de lo último es que entre los años 1981-86 el IVU solamente recibió del Estado \$3,500.7 miles como parte de la asignación presupuestaria a la institución especialmente para gastos de funcionamiento.

b.3.1 Préstamos Internos

El monto de préstamos internos recibidos por el IVU para el período de 1981-86 ha sido de \$19,306.3 miles, estos provinieron de: la Dirección General de Tesorería con \$1,823.3 miles que representa el 9.4% y de la Financiera Nacional de la Vivienda \$17,483.0 miles, que en valores relativos significa el 90.6% de las

obligaciones.

b.3.2 Préstamos Externos

Los compromisos que el IVU ha contraído con instituciones internacionales datan desde 1961, año en el cual el Gobierno Central suspendió a la institución los subsidios anuales a causa de cambios en la política del Estado hacia la institución en el sentido de establecer que ésta tendría que ser en el futuro auto-financiable; a partir de ese año y para poder desarrollar su obra física, el IVU adquirió compromisos financieros con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), habiendo contratado ese año un primer préstamo con ese banco, por un monto de \$15,250.0 miles, los que fueron recibidos en un período de cinco años. Luego, para 1965 fue contratado otro préstamo por \$15,000 miles, el que fue desembolsado por el BID en un promedio de \$3,000.0 miles anuales, de tal manera que para el año de 1970 las obligaciones que el IVU tenía con este ya ascendían a \$30,250.0 miles.

Entre los años 1981-1986 no se contrajeron obligaciones por parte de la Institución con el extranjero, reduciéndose las relaciones nada más al pago de amortizaciones de los préstamos mencionados. En este último año, las obligaciones con el exterior han repercutido en los resultados financieros del IVU en el sentido que la deuda se ha duplicado a causa de la devaluación del colón respecto al dólar. Durante el período en que el IVU recibió financiamiento externo, la obra realizada por éste fue notoria, puesto que dichos recursos venían orientados específicamente para programas de inversión.

Se puede aseverar entonces, que los préstamos internos y externos han constituido para el IVU una de las fuentes principales de recursos para el desarrollo de los programas de inversión que este ejecuta, ya que para 1986 las obligaciones con instituciones tanto nacionales como internacionales tienen un saldo de ₡51,564.5 miles y representan un 98.9% de los pasivos que ascienden a ₡52,136.2 miles.

El monto de dichas obligaciones se encuentra invertido en el activo realizable, éste al 31 de diciembre 86 ascendió a ₡170,448.1 miles. Al relacionar las obligaciones con el realizable, se observa que estas han financiado en un 30.3% tal actividad, la otra parte (69.7%) ha sido financiada con los recursos propios de la institución. (Ver Anexo N^o 1).

b.4 Recuperaciones

La recuperación de préstamos hipotecarios del Instituto está compuesto del principal, intereses y pago de seguros. Para el periodo de 1981-1986, en lo que respecta a recuperación de saldo a capital es la siguiente:

<u>Año</u>	<u>Monto</u> (en miles)
1981	₡ 6,997.9
1982	7,328.7
1983	6,346.3
1984	8,727.0
1985	7,600.2
1986	7,208.6
	<hr/>
Total	₡44,208.7

Es notorio que el comportamiento en esta fuente de financiamiento es relativamente constante, lo que no es

conveniente para el Instituto por cuanto ésta se utiliza para desarrollar los programas de inversión; ello indica que a un plazo prudencial y si no hay inyecciones de inversión ya sean subsidios, préstamos u otros, la Institución no podría continuar con su actividad para la que fue creada, ya que para el año de 1986, dicha recuperación también se ocupaba para apoyar el presupuesto de funcionamiento y al pago de la deuda.

CUADRO Nº 2-1

ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS PARA PROGRAMAS DE INVERSION EN VIVIENDAS
(EN MILES DE COLONES)

AÑO	ORIGEN				APLICACION		
	RECUPERACION DE PRINCIPAL	APORTES Y SUBSIDIOS GOES	PRESTAMOS	TOTAL	INVERSION EN VIVIENDA	DIFERENCIA	TOTAL
1981	6,997.9	3,500.8	5,840.0	16,338.6	15,262.0	1,076.6	16,338.6
%	42.4	22.3	35.3	100.0	92.0	8.0	100.0
1982	7,328.7	-.-	7,651.2	14,979.9	8,705.2	6,274.7	14,969.9
%	49.0	-.-	51.0	100.0	58.0	42.0	100.0
1983	6,346.3	-.-	-.-	6,346.3	11,004.4	(4,658.1)	6,346.3
%	100.0	-.-	-.-	100.0	173.0	(73.0)	100.0
1984	8,727.0	-.-	4,269.2	12,996.2	9,420.6	3,575.6	12,996.2
%	67.0	-.-	33.0	100.0	72.0	28.0	100.0
1985	7,600.2	-.-	-.-	7,600.2	3,998.9	3,601.3	7,600.2
%	100.0	-.-	-.-	100.0	53.0	47.0	100.0
1986	7,208.6	-.-	1,545.4	8,754.0	4,830.9	3,923.1	8,754.0
%	82.0	-.-	18.0	100.0	55.0	45.0	100.0
TOTAL	44,208.7	3,500.7	19,305.8	67,015.2	53,222.0	13,793.2	67,015.2

FUENTE: Estado de Fuentes y Usos Años 81-86, IVU.

En el Cuadro Nº 2-1 se observa que la recuperación es la principal fuente de financiamiento para el IVU, quedando en segundo término los préstamos recibidos (en el período) para la Inversión en Vivienda, así como los aportes y subsidios del GOES, los que de 1982 en adelante ya no han sido proporcionados por éste. No obstante tener fuentes para financiar inversión en vi-

vienda, estas no han sido invertidas en su totalidad ya que una parte de ellas se ocupa para cubrir gastos de funcionamiento, lo cual impide el crecimiento de la actividad principal de la institución tal es el de producir vivienda (ver Anexo Nº 2).

c. Producción de Viviendas

A diferencia de otras instituciones responsables de la vivienda, el Instituto de Vivienda Urbana es una institución productora de vivienda para satisfacer la necesidad de éstas, a familia de escasos y medianos recursos; es así que desde 1950 hasta 1986, el Instituto ha producido 30,061² unidades habitacionales con un costo de \$266,632.9 miles bajo modalidades de viviendas unifamiliares, multifamiliares, habilitación de lotes.

El siguiente cuadro muestra las unidades habitacionales producidas así como su costo para el período 1981-1986.

Cuadro Nº 2-2

VIVIENDA CONSTRUIDA - PERIODO 1981-1986			
AÑO	Nº DE VIVIENDA	COSTO UNITARIO PROMEDIO	COSTO TOTAL (EN MILES DE \$)
1980 (ACUMULADO)	26,205	\$	\$190,752.8
1981	924	15,316	14,152.0
1982	847	25,083	21,245.7
1983	427	26,616	11,365.0
1984	771	14,233	10,974.1
1985	351	21,806	7,654.0
1986	384	34,814	7,481.7
TOTAL	29,909		263,625.3
1981-1986	3,704		\$ 72,872.5

FUENTE: BALANCES ANALITICOS, IVU.

² Incluye 152 viviendas en proceso.

Anteriormente se ha dicho que el Instituto realiza su actividad en base a subsidios recibidos del Gobierno Central y de financiamiento proveniente de préstamos de instituciones tales como la Dirección General de Tesorería, la Financiera Nacional de la vivienda y el Banco Interamericano de Desarrollo. A partir de 1982 el Instituto no ha recibido este tipo de recursos, lo que explica la baja producción de vivienda entre los años 1983 y 1986; la cual es más acentuada para cada año en ejecución.

Cabe mencionar que en cada obra realizada por el Instituto, este ha tenido que cargar con un costo social ya que la adjudicación de las viviendas está acondicionada a los términos y condiciones de los préstamos para inversión que recibe y a los ingresos familiares de los adjudicatarios, lo cual no le permite disponer de un margen de utilidad en la inversión para ser una institución autofinanciable.

En lo que respecta a los programas de vivienda desarrollados por el IVU, estos están basados en los financiamientos para inversión que ha recibido de diferentes instituciones, así como de la inversión de su patrimonio en la actividad de producir vivienda, tales programas son los siguientes:

- Programa 27 TF/ES
- Programa 108 TF/ES
- Programa Ordinario
- Programa de Reinversión
- FNV 29 Convenio y
- Acceso al Bienestar Comunitario (ABC)

Los programas 27 TF/ES y 108 TF/ES fueron desarrollados en base a préstamos concedidos por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en el año de 1961 y 1965

respectivamente.

La inversión del patrimonio del Instituto se encuentra representada principalmente en el programa ordinario, el que se constituyó en base a los diferentes subsidios y aportes del Estado.

El programa de reinversión está sustentado en la reinversión de las recuperaciones recibidas provenientes de la inversión de los préstamos (programas) 27 TF/ES y 108 TF/ES; ya que según cláusulas contractuales de los citados préstamos, dichas recuperaciones durante los primeros años deberían utilizarse para la construcción de determinado número de unidades habitacionales.

El programa FNV, segundo Convenio se basa en el financiamiento recibido de la Financiera Nacional de la Vivienda.

El Programa Acceso al Bienestar Comunitario surgió como condición previa, para que el instituto pudiera contratar un préstamo de \$86,000.0 miles con el Banco Interamericano de Desarrollo, en el año de 1980.

Este programa funcionó en forma temporal a causa de que el préstamo mencionado no se contrató, existiendo a 1986 parte de la cartera calificada bajo este préstamo, financiada con fondos de la institución.

d. **Términos y Condiciones**

El Instituto de Vivienda Urbana, además de ser productor de vivienda es considerado como una institución de crédito, en razón de que éste adjudica vivienda bajo

el último concepto. Basado en lo anterior, tiene establecido los siguientes términos y condiciones:

- d.1 **Precio Máximo de la Vivienda:** La vivienda que adjudica el Instituto no debe exceder de cuarenta mil colones; según la trayectoria de este, y por que su objetivo es fomentar la provisión de vivienda urbana, higiénica y económica a familia de escasos y medianos recursos, en un principio se cargaba al precio de venta únicamente el valor de la construcción, pero a medida que el instituto ha ido afrontando problemas de índole económico debido especialmente a la falta de subsidios por parte del Gobierno, este ha tenido que ir adicionándole al precio de la vivienda el costo de la urbanización, gastos de administración, según el programa, así como la vigilancia.

Otro factor que es importante para fijar el precio de la vivienda, son los recursos que los diferentes organismos, ya sean nacionales o extranjeros han otorgado al IVU, los cuales han venido, según los contratos, orientados en cuanto a su destino, ya que éstos especifican la tasa de interés a que deberá colocarse la vivienda, el costo máximo de ésta, así como su precio.

- d.2 **Tasa de Interés:** Es la Junta Directiva del Instituto la que fija el tipo de interés, para ello toma en cuenta principalmente las condiciones en que se han obtenido los fondos para la construcción de viviendas y es así como los adjudicatarios deberán pagar sobre saldos, tasas de interés que oscilan entre 6 y 12% anual. La tasa del 12% se aplica cuando se trate de venta de vivienda por motivos ajenos al fin social que le corresponde cumplir al Instituto. No obstante podrá cobrarse hasta el 10% anual sobre saldos, cuando la

financiación de la vivienda se efectúe por medio de aportes de terceros, o sea de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

- d.3 Plazos: El plazo de los contratos de arrendamiento con promesa de venta y de venta a plazos es de 20 años, sin embargo el IVU podrá ampliar el plazo a 30 años si la Junta Directiva lo estima conveniente para una determinada zona en atención a causas socio-económicas.

En el caso que un arrendatario o adjudicatario de vivienda si le aumentare de manera notable sus ingresos, el Instituto reducirá de manera racional el plazo que se le había otorgado y por consecuencia el valor de la cuota será aumentada.

- d.4 Sujeto de Crédito: Para ser sujeto de crédito es necesario que el solicitante devenga un ingreso fijo, el cual deberá ser catalogado por el instituto como de bajos o medianos ingresos, y por consecuencia que éste (solicitante) se encuentre en la capacidad de adquirir obligaciones. Así también es indispensable que el mismo y su grupo familiar carezcan de vivienda propia.

2. Fondo Social para la Vivienda - FSV

a. Caracterización

El Fondo Social para la Vivienda, es una Institución Autónoma de derecho público con personería jurídica, creada según decreto legislativo Nº 328 de fecha 6 de junio de 1973, con el "objeto de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras"

(Art. 3 Ley y Reglamento básico del Fondo Social para la Vivienda).

Las disposiciones de la Ley del FSV, se aplican a todos los patronos y trabajadores sea cual fuera la relación laboral que los vincule y la forma en que se establezca la remuneración por los servicios prestados. Sin embargo el reglamento básico determina el tiempo y forma en que las diferentes clases de trabajadores se irán incorporando a este Programa de Seguridad Social. Para el año de 1986, el total de cotizantes afiliados al FSV ascendía a 208,526 trabajadores, lo que representaba el 10% de la población económicamente activa (2 millones aproximadamente), y el 4% de la población total (4.8 millones según el Ministerio de Planificación y Coordinación Económica y Social (MIPLAN). El número de patronos para dicho año totalizó 11,213. Estos trabajadores y patronos constituyen parte de la empresa privada y de algunas instituciones estatales autónomas y su afiliación es obligatoria.

La Organización y Administración del FSV está estructurada de la siguiente forma:

La Asamblea de Gobernadores: Está integrada por cinco ministros del Gobierno Central: Obras Públicas, Trabajo y Previsión Social, Hacienda, Economía y Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social; y por dos representantes del sector patronal y dos del sector laboral; por cada representante existe un suplente. La Asamblea es la autoridad máxima del Fondo y es la que fija la política que permite alcanzar los fines que persigue la institución.

La Junta Directiva: Está integrada por un director, el que es nombrado por el Presidente de la República y por cuatro directores nombrados por la Asamblea de Gobernadores, dos por el sector público, uno por el sector laboral y uno por el patronal. Esta Junta tiene como atribución la administración de las actividades del Fondo y las que la Ley le manda cumplir.

La Dirección Ejecutiva: La cual está a cargo del Presidente de la Junta Directiva el que a su vez es el representante legal y tiene a su cargo la ejecución de las disposiciones de la Junta Directiva y la supervisión de todas las actividades.

La Gerencia: Está a cargo del Gerente General, el cual depende del Director Ejecutivo y es responsable por el Funcionamiento de la Administración de la institución.

El Consejo de Vigilancia: El que está formado por cuatro miembros, dos nombrados por el ramo de Obras Públicas y por el ramo de Trabajo y Previsión Social respectivamente. Uno electo por el sector laboral y otro por el sector patronal. Este consejo tiene a su cargo la supervisión de la correcta aplicación de la ley, su reglamento y los acuerdos y resoluciones de la asamblea de gobernadores y de la Junta Directiva.

Para efectos de cumplir con sus objetivos (Art. 6 Ley y Reglamento Básico del FSV), cuenta con los siguientes recursos:

- i) Un subsidio inicial aportado por el Estado por un monto de \$25 millones pagados durante los primeros cinco años de su funcionamiento.
- ii) Las cotizaciones obrero-patronales, las cuales se

constituyen por un medio del uno por ciento y un cinco por ciento respectivamente, de acuerdo a los límites salariales estipulados por el reglamento básico del fondo.

- iii) Las utilidades netas que obtiene de los resultados de sus operaciones así como de otros ingresos que obtiene a cualquier título.

El Fondo está facultado para realizar otro tipo de operaciones de captación de recursos, tales como: la emisión y colocación de bonos y títulos valores, descontar documentos de crédito y obtener financiamiento del Banco Central de Reserva de El Salvador, así como otros organismos financieros internos y externos.

El Fondo Social para la Vivienda, goza de exención de impuestos, tasas y demás contribuciones que las leyes imponen, así como de los requisitos que exige para sus operaciones y que tienen que ser extendidos por los registros, oficinas públicas o privadas y que son necesarios para el trámite que efectúan los cotizantes, estos se extienden gratuitamente.

b. Recursos Financieros

La actividad financiera del Fondo Social para la Vivienda, ha evolucionado en forma significativa en el período 1981-1986; ya que sus activos en el primer año fueron de \$405,382.6 miles y para 1986 ascendieron a un monto de \$829,245.6 miles, lo que significa un incremento de de \$423,863.0 miles equivalente al 104%.

Dado que la naturaleza de la institución es otorgar préstamos hipotecarios a la vivienda, la cartera de préstamos es el principal componente de los activos de

la misma; ya que para 1981 ascendió a ₡237,283.5 miles que representan el 58.5% del total de los activos para el año en mención. Para 1986 este mismo rubro refleja un monto de ₡714,152.2 miles, que en valores relativos significan un 86.1% de los activos totales del año. La anterior tendencia demuestra que el crecimiento en el citado período es de 201%

La dinámica que ha observado la actividad económica financiera, refleja un alto grado de solidez; ya que para 1981 los resultados fueron de ₡7,674.8 miles en utilidades y para 1986 fueron de ₡24,572.1 miles.

La situación descrita anteriormente ha sido producto de la movilización de los siguientes recursos financieros: cotizaciones obrero-patronales, la recuperación de capital y los respectivos intereses, préstamos internos, externos y otros

- b.1 Aportes de Capital: Según la ley del Fondo Social para la Vivienda, los recursos de este se constituyen por un subsidio inicial que proporcionó el Estado de ₡25,000 miles, así como los subsidios y aportes que posteriormente le otorgare el mismo. Para 1986, los estados financieros reflejan solamente el subsidio inicial; notándose una clara ausencia de apoyo financiero del Estado hacia la institución.
- b.2 Préstamos: Una de las fuentes de recursos a la que ha recurrido el Fondo para lograr sus objetivos, como lo es el de otorgar préstamos hipotecarios para el financiamiento de vivienda a sus cotizantes, han sido las obligaciones contraídas con instituciones internas y externas. Para el año de 1986, el saldo de las citadas obligaciones ascendía a ₡66,830.7 miles lo que repre-

sentaba un 9% del total de sus pasivos.

- b.3 Captación de Cotizaciones:** Las cotizaciones son las aportaciones que según Ley y Reglamento Básico del Fondo, tienen que aportar tanto patronos como trabajadores afiliados a la institución.

Las aportaciones del 5% y del 0.5% para los patronos y trabajadores respectivamente, son deducidas en forma mensual sobre el límite salarial de ₡700.00 para ambos, estas son pagadas a través de las planillas de cotizaciones del Instituto Salvadoreño del Seguro Social, y no constituye carga financiera significativa para el Fondo.

Las cotizaciones constituyen la principal fuente de financiamiento para el otorgamiento de los créditos que el Fondo efectúa a sus cotizantes. Para el año de 1986, estas alcanzaron un monto acumulado de ₡649,631.2 miles, lo que representó el 86% de las obligaciones de la institución, que totalizaron ₡755,684 miles.

El Cuadro Nº 2-3 refleja las cotizaciones percibidas por la institución durante el período 1981-1986, en él se puede observar que las cotizaciones de trabajadores y patronos en el mencionado período se ha incrementado en un 31% con respecto a 1981, tal incremento se ha producido debido a la incorporación cada vez mayor del número de trabajadores y patronos al régimen ya que, para el primer año el número de patronos fue de 9,977 y para 1986 estos constituyeron 11,213, demostrando un incremento del 12%. En lo concerniente a los trabajadores, para 1981 el Fondo tenía afiliados 174,730 y para 1986 estos totalizaban 208,526 afiliados, lo que

representa un incremento del 19% con respecto a 1981. Es importante hacer notar que la tasa de cotización aplicada a trabajadores y patronos no ha sufrido modificación alguna desde la creación del Fondo.

La Ley y Reglamento Básico del FSV, faculta a la institución para incorporar nuevos grupos de trabajadores que no están cubiertos actualmente y que no gozan de los beneficios de los programas de seguridad social, ello vendría a incrementar esta fuente importante de recursos y redundaría en el beneficio de mayor número de familias necesitadas de vivienda.

Las cotizaciones se ven afectadas por la devolución de las mismas a los asegurados y beneficiarios de estos que a causa de pensionarse por vejez, invalidez o por muerte; según ley y reglamento, obligadamente se les tiene que devolver. Para el año de 1981, la devolución de cotizaciones presentó una erogación de \$2,130.0 miles, representando el 3.7% del total recibido en ese año, y para 1986, fue de \$3,921.6 miles significando el 5.3% de lo captado en ese año.⁹

Cuadro Nº 2-3

COTIZACIONES PERCIBIDAS - PERIODO DE 1981-1986

	AÑO	TRABAJADORES	PATRONOS	MONTO MILES DE COLONES
	1981	174,730	9,978	56,499.0
	1982	177,699	10,066	57,734.8
	1983	183,401	10,153	59,065.5
	1984	183,860	11,032	61,242.8
	1985	190,063	11,129	66,600.0
	1986	208,526	11,213	74,002.4
Incremento	1981-1986	19%	12%	31%

FUENTE: MEMORIAS FSV, 1981-1986

⁹ Memorias FSV, 1981 y 1986.

- b.4 **Recuperación:** Otra fuente importante de recursos financieros, lo constituye la recuperación de capital e intereses de la cartera de préstamos hipotecarios.

Para el año de 1981, se ingresó en concepto de recuperación de capital e intereses \$6,487.2 y \$11,485.6 miles lo que representa un 36% y 64% respectivamente del total ingresado. En el año de 1986, se recuperó en concepto de capital un monto de \$21,168.1 miles y en concepto de interés \$41,214.6 miles; que elevado a términos porcentuales representa un 34% y 66% respectivamente.

Cabe mencionar que de los dos conceptos descritos anteriormente, es el interés el que genera la mayor proporción de lo ingresado ya que para el período 1981-1986 estos representan un 70% de promedio anual y por consecuencia un 30% lo representan las recuperaciones de capital. El anterior fenómeno se debe a la naturaleza del préstamo el cual es hipotecario y es otorgado a largo plazo, lo que hace que genere más interés.

Al relacionar las recuperaciones con los créditos otorgados por el FSV durante el período 1981-1986 los primeros representaron el 36% de los créditos otorgados en 1981, y para el último año el 50% de los mismos (ver Cuadro N^o 2-4).

Con el objeto de mantener una buena administración de la cartera de préstamos, con énfasis a la gestión de cobro y a causa de que a partir de 1983, ya se notaban elevados índices de mora, el Fondo a través de la Gerencia Financiera implemento nuevos mecanismos de cobranza, los que consistían en remitir a los usuarios Estados de Cuenta, informándoles la situación de su

saldo, con el fin de hacer efectivo la recuperación de créditos morosos.

Cuadro Nº 2-4

CREDITOS OTORGADOS-RECUPERACION DE CARTERA HIPOTECARIA
PERIODO 1981-1986
(MILES DE COLONES)

AÑO	RECUPERACION DE CARTERA			CREDITOS OTORGADOS	1/2
	CAPITAL	INTERES	TOTAL		
			1	2	
1981	6,487.2	11,485.6	17,972.8	49,550.7	36%
1982	7,208.0	17,754.2	24,962.2	127,478.8	20%
1983	8,709.5	22,022.8	30,732.3	136,520.8	23%
1984	11,729.4	29,437.1	41,166.5	80,971.8	51%
1985	15,194.3	34,031.2	49,225.5	86,145.2	57%
1986	21,168.1	41,214.6	62,382.7	125,945.0	50%
Total	70,496.5	155,945.5	226,442.0	606,612.3	

FUENTE: Memorias del FSV, 1981-1986

Ya para el año de 1986, la preocupación de la institución en la recuperación de la cartera inmovilizada por causa de la mora de años anteriores se le dió más importancia, empleando para ello mecanismos coercitivos basados en un plan de recuperación de la mora, el cual fue puesto en práctica a partir del mes de junio del citado año. Estos mecanismos consistían en el envío de notas de cobros que comprendían capital, intereses y primas de seguros. Al finalizar el año, se habían enviado 5,856 notas de cobro a igual número de usuarios, logrando recuperar ₡6,400.0 miles en los conceptos citados. Además del mecanismo descrito anteriormente, se puso en práctica la recuperación judicial, habiéndose presentado durante 1986 ante los juzgados competentes 139 demandas de recuperación judicial, de las cuales 138 juicios fueron suspendidos debido a que se logró que los usuarios pagaran el total de la mora de sus préstamos. Por otra parte se embargaron 138 vi-

viendas, fueron sobreseídos 13 casos, pagando los responsables el capital adeudado.

El empleo de los anteriores mecanismos ha sido positivo para la estabilidad financiera del Fondo, al lograr mantener una cartera sana ya que al 31 de diciembre de 1986, la cartera hipotecaria ascendía a \$728,443.5 miles, de la cual había una cartera morosa de \$47,600.0 miles lo que representaba un indicador sumamente bajo del 6.52% en mora.

c. Operaciones Crediticias

Según su Ley de Creación, el Fondo Social para la Vivienda, es una institución de crédito, no obstante, desde el inicio de sus operaciones si bien es cierto que la institución ha proporcionado créditos a sus cotizantes para la adquisición de viviendas, ésto lo hacía interpretando en forma equivocada el término de la actividad crediticia ya que hasta 1984 la institución efectuaba las actividades de comprador-constructor, comercializador y supervisor de viviendas, lo cual le llevó a involucrarse con una serie de problemas de tipo técnico-financiero e hizo que el Fondo se desviara de los objetivos básicos legales para lo que fue creado. Hasta el año mencionado, el Fondo disponía para sus cotizantes de cuatro programas de crédito para vivienda.

Compra-Venta Directa de Vivienda: El cual consistía en la compra; por parte del Fondo, de proyectos habitacionales a entidades particulares y en la construcción de estos a responsabilidad propia en terrenos de propiedad de la institución, los cuales habían sido adquiridos para tal fin. El cotizante se presentaba al

Fondo a solicitar vivienda y éste, previo análisis de la solicitud le indicaba al demandante los proyectos habitacionales que se tenían a disposición y que constituían opción de compra para el cotizante. A partir de 1985 a este programa se le denominó "Compra-Directa, Proyectos Propios" a causa de cambio en la política de la institución, relativa a la actividad crediticia del Fondo.

Compra-Venta Indirecta de Viviendas: Consiste en proporcionar crédito a largo plazo a los cotizantes del Fondo en base a los términos y condiciones vigentes de la institución y a los gustos y preferencias del demandante, quien previamente elige su opción de vivienda en el mercado formal de estos bienes. Este programa tiene la característica de que el demandante de vivienda puede escoger la solución habitacional de acuerdo a su conveniencia. A partir de 1985 a este programa se le denominó "Financiamiento Directo".

Construcción: Bajo este programa el cotizante puede solicitar financiamiento al Fondo, para construir vivienda en terreno de su propiedad.

Remodelación, Ampliación y Mejoras (RAM): El programa permite a los derecho-habientes del FSV solicitar préstamos para efectuar modificaciones en la vivienda de su propiedad de acuerdo a sus necesidades. Este programa también ha tenido muy poco estímulo por parte de la institución.

Refinanciamiento de Créditos: Ha sido un programa recientemente incorporado a la actividad crediticia del Fondo, y consiste en conceder préstamos hipotecarios a los cotizantes en casos especiales, tales como insufi-

ciencia en la capacidad de pago del usuario a causa de haber adquirido vivienda en otra institución bajo condiciones duras, lo que no le permite cumplir con la obligación. En el Cuadro Nº 2-7 se puede apreciar la actividad crediticia del FSV (créditos escriturados), con respecto a los programas antes descritos.

Desde su creación y hasta 1984, la Administración del FSV orientó su política institucional asignando mayor prioridad al programa Compra-Venta Directa, el desarrollo de éste ocasionó un inventario de activos inmovilizados, situación que afectó los resultados financieros del Fondo, razón por la cual en el año de 1984 se experimentaron cambios en la planificación de la institución en el sentido de orientar la política crediticia a una nueva forma de financiamiento a los usuarios del Fondo. Es así, que a partir de 1985 este programa se ve desestimulado y se convierte en "Compra-Directa, Proyectos Propios" y se le dá énfasis en cambio al programa Compra-Venta Indirecta bajo el nombre de "Financiamiento Directo" el cual conserva sus fines.

En el aspecto de la recepción de solicitudes y otorgamiento de créditos el FSV (ver Cuadro Nº 2-5) ha obtenido en los diferentes programas el siguiente resultado:

En 1981 recibió 3,972 solicitudes, habiéndose escriturado durante el mismo año 2,766 créditos. En 1983 se experimentó un aumento sustancial en la recepción de solicitudes al haberse recibido 9,162, a la vez se escrituraron 7,665 préstamos; para el siguiente año las primeras disminuyeron al recibirse 5,469 al igual que el otorgamiento, al haberse escriturado 4,406 crédi-

tos. Lo anterior obedece a que la institución orientó fondos al pago de compromisos, tales como préstamos internos de corto plazo y externos, habiéndose pagado \$21.6 millones en concepto de capital e intereses. En los años posteriores y hasta 1986 el comportamiento en la actividad operativa se observa normal a causa de que desde 1985 se tomó la política de precalificación de créditos, mediante ésta se agiliza el proceso de otorgamiento de los mismos, constituyéndose la solicitud en documento único y formal que respalda el monto del financiamiento que la institución puede otorgar al cotizante; esto dio como resultado considerar en inventario solamente las solicitudes que constituían opción compra-venta de vivienda.

CUADRO Nº 2-5

SOLICITUDES RECIBIDAS Y CREDITOS ESCRITURADOS PARA EL PERIODO 1981-1986
POR DESTINO DEL PROGRAMA

		AÑO	1981	1982	1983	1984	1985	1986	TOTAL
NOMBRE DEL PROGRAMA Y CONCEPTO									
ADQUISICION	SOLICITUDES RECIBIDAS		3,942	7,508	9,093	5,420	5,576	3,814	35,353
	CREDITOS ESCRITURADOS		2,708	6,920	7,615	4,318	4,496	4,704	30,761
CONSTRUCCION	SOLICITUDES RECIBIDAS		7	13	16	7	17	41	101
	CREDITOS ESCRITURADOS		20	36	16	22	25	39	158
REMODELACION AMPLIACION Y MEJORAS	SOLICITUDES RECIBIDAS		23	44	53	42	32	230	424
	CREDITOS ESCRITURADOS		38	63	34	55	44	119	353
TOTAL	SOLICITUDES RECIBIDAS		3,972	7,565	9,162	5,469	5,625	4,085	35,878
	CREDITOS ESCRITURADOS		2,766	7,019	7,665	4,395	4,565	4,862	31,272

FUENTE: Memorias de Labores FSV 1981-1986

Es de considerar que para 1986, el programa RAM experimentó un número considerable de solicitudes ya que estas incrementaron en 619% con respecto al año anterior, pues en 1985 se recibieron 32 solicitudes y para el año mencionado 230, de estas últimas se otorgaron

119 créditos, ello se debió al fenómeno telúrico ocurrido el 10 de octubre de ese año.

d. Términos y Condiciones

Los términos y condiciones del FSV constituyen un conjunto de normas preventivas en la concesión de los nuevos créditos. Dichas normas tienen como objetivo general, regular las acciones del sistema crediticio institucional para poder orientar los créditos en función social y técnico y poder contrarrestar el déficit habitacional de los cotizantes, a fin de guardar el equilibrio entre la inversión efectuada y las obligaciones que tiene el Fondo con estos.

En base a lo anterior se puede afirmar que el Fondo mediante las normas preventivas persigue ordenar la asignación del crédito, estableciendo las siguientes prioridades:

- i) Otorgar crédito para la adquisición de vivienda en propiedad;
- ii) Construcción, reparación, ampliación y mejoras a la vivienda; y
- iii) El refinanciamiento a los conceptos anteriores.

Por otra parte las normas preventivas tratan en lo posible que el mayor número de cotizantes satisfaga la necesidad de vivienda. Así como también conformar un sistema orientado a los estratos sociales económicamente débiles. Es de mencionar que la citada norma da las pautas para que la conformación de la cartera hipotecaria esté de acuerdo a las exigencias financieras y económicas del Fondo.

Como norma preventiva persigue garantizar la buena inversión a la institución y al demandante.

Los términos y condiciones son los elementos básicos de la norma preventiva; los cuales sirven de parámetros para la concesión de los créditos a los cotizantes.

Estos elementos son:

d.1 **Sujeto de Crédito:** Para ser considerado sujeto de crédito, se deberá reunir los siguientes requisitos:

- i) Ser cotizante activo del Fondo.
- ii) Ser mayor de 18 años.
- iii) Tener un mínimo de 6 meses de cotización en una o más empresas.
- iv) Carecer de vivienda propia, tanto el cotizante como su grupo familiar; este requisito se elimina para el uso de créditos destinados a la remodelación, ampliación y mejoras.
- v) Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer.

En la determinación de la capacidad de pago de un solicitante de crédito, deberá tomarse en cuenta las obligaciones que graven sus ingresos tales como: descuentos por embargos, descuentos por cuotas que deben pagarse a la procuraduría y cualquier otro descuento que represente una obligación ineludible del solicitante, obligaciones que sumadas no deben exceder del 20% del ingreso familiar.

Las cuotas de amortización del préstamos hipotecario no deberá exceder del 30% del ingreso familiar.

Ser sujeto de seguro de vida, ya sea el cotizante o un familiar en primer grado de consanguinidad quien será codeudor.

d.2 Destino del Crédito: i) Adquisición de Vivienda, se entiende como la utilización del crédito para adquisición en propiedad de una vivienda; ii) Construcción de Vivienda, se refiere a la utilización del crédito para la edificación o terminación de vivienda en terreno propiedad del cotizante; iii) Remodelación, Ampliación y Mejoramiento de Vivienda, es la utilización del crédito para la modificación de la construcción de la vivienda propiedad del cotizante.

d.3 Montos Otorgables: Los montos máximos otorgables en cada uno de los estratos socio-económicos se determinarán en función de la capacidad de pago del solicitante y a los otros términos del crédito; revisable periódicamente por asamblea de gobernadores.

Para la adquisición y construcción de vivienda el monto máximo de financiamiento no podrá ser mayor de ₡50,000.00, cualquiera que sea el valor de la propiedad adquirida.

El crédito para la remodelación, ampliación y mejora de vivienda no podrá exceder a ₡20,000.00

d.4 Plazos: El plazo del crédito, también revisable por la asamblea de gobernadores, se fijara de acuerdo al ingreso familiar del cotizante y para la adquisición y construcción de vivienda es de un máximo de 25 años.

El plazo específico concedido para ambos créditos se determina según la tabla general que comprende el pla-

zo y los demás términos del crédito.

- d.5 **Tasa de Interés:** Las tasas de interés establecidas por el Fondo, deberán considerar el objetivo de proporcionar vivienda a los trabajadores al más bajo precio posible, protegiendo a la vez la actividad financiera de la institución.

Las tasas de interés para la construcción y adquisición de vivienda están diferenciadas en función del estrato socio-económico del solicitante del crédito, estas pueden ser modificadas y revisadas periódicamente por la Asamblea de Gobernadores (ver Cuadro Nº 2-6).

Para el programa RAM, la tasa de interés se aplicará de acuerdo al mismo Cuadro 2-6 que a continuación se detalla:

Cuadro Nº 2-6

TASAS DE INTERES PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS

RANGOS ACTUALES DE INGRESOS TASA DE INTERES

€ 420 A € 450	4%
451 A 675	5%
676 A 900	6%
901 A 1,125	7%
1,126 A 1,350	8%
1,351 A 1,575	9%
1,576 A 1,800	10%
1,801 A 2,025	11%
2,026 A 2,250	12%
2,251 Y MAS	13%

FUENTE: Normas Institucionales de Crédito, FSV 1986

d.6 **Garantía:** Los préstamos para adquisición y construcción de vivienda son garantizados mediante la constitución de primera hipoteca a favor del FSV, sobre el terreno y construcciones.

En los préstamos para el programa RAM, cuya primera hipoteca sea a favor del Fondo, se constituye segunda hipoteca sobre el inmueble a excepción cuando la primera hipoteca es a favor de otra institución financiera; en tal caso, este puede aceptar segunda hipoteca, siempre que sea autorizado por la institución tenedora de la primera hipoteca. Condición necesaria es la que el deudor debe estar solvente y haber mantenido un historial satisfactorio del crédito.

El Fondo, no acepta como garantía construcciones que no cumplen con los requisitos mínimos exigidos por: DUA, ANDA, MOP y otros que pueda exigir la institución.

d.7 **Forma de Pago:** i) La amortización de los préstamos debe hacerse por medio de cuotas mensuales, vencidas y sucesivas hasta la terminación del plazo, este comprende: prima de seguro, interés y amortización de capital; ii) Todo pago se hace en la Tesorería del Fondo o en las colecturías que el mismo designe y se aplica en orden de prioridades para cancelar intereses y capital; iii) Previamente a la formalización del crédito el cotizante paga los intereses correspondientes al período comprendido entre el día de la escrituración del préstamo y el último día del mes respectivo, más la cuota de prima de seguro y los gastos de escrituración; iv) En los casos que las primas de seguro no fueren canceladas oportunamente, el Fondo queda facultado para hacer el pago, pero el deudor queda obligado

al reembolso antes del siguiente pago de intereses; v) En los créditos concedidos para la construcción de vivienda, el deudor paga durante los primeros 4 meses del plazo solamente intereses y primas de seguros, y del quinto mes en adelante pagará la cuota de amortización del préstamo que incluye primas de seguro, intereses y capital; vi) En los créditos concedidos para el programa RAM, el deudor paga durante los primeros 2 meses del plazo solamente intereses sobre las sumas retiradas más las primas de seguro y del tercer mes en adelante la cuota de amortización del préstamo que incluye prima de seguros, intereses y capital; en este programa y en el de construcción, el período de ejecución de las obras es determinado conjuntamente por el Fondo y el cotizante.

- d.8 Otras Condiciones: i) El Fondo, no puede financiar más de una vivienda a un mismo grupo familiar, excepto en caso de fuerza mayor; ii) El vendedor debe obligarse en la escritura de compra-venta a responder ante el comprador cotizante, por el cumplimiento de lo establecido por el Código Civil; iii) En la fecha en que se formaliza la escritura de compra-venta, el vendedor otorga al comprador cotizante un certificado de garantía de construcción; iv) El constructor o vendedor debe estar solvente con el pago de cotizaciones al FSV, para que este pueda financiar la adquisición de vivienda a sus cotizantes; excepto que se establezca un convenio de pago con la institución; v) El Fondo puede autorizar al deudor para que dé en alquiler simple el inmueble por causa justificada y previo estudio de cada caso; vi) El Fondo puede dar en arrendamiento vivienda que se encuentre en proceso de recuperación judicial, en tal caso el canon de arrendamiento se determina en función de la capacidad de pago del arren-

datario y el monto pagado será aplicado al préstamo cuando éste sea escriturado.

Cuadro Nº 2-7

CREDITOS ESCRITURADOS POR PROGRAMAS 1981-1986

(Miles de Colones)

		A	B	C	D	E	F
1981	NUMERO	2,237	471	20	38	---	2,766
	VALOR	39,326.2	9,515.1	384.3	325.1	---	49,550.7
1982	NUMERO	6,155	765	36	63	---	7,019
	VALOR	110,970.1	15,304.3	714.5	489.9	---	127,478.8
1983	NUMERO	7,006	609	16	34	---	7,665
	VALOR	123,118.6	12,815.7	310.2	276.3	---	136,520.8
1984	NUMERO	3,303	1,015	22	55	11	4,406
	VALOR	60,119.1	19,637.6	442.6	508.9	263.6	80,971.8
1985	NUMERO	1,659	2,837	25	44	---	4,565
	VALOR	32,163.1	52,977.5	562.6	442.0	---	86,145.2
1986	NUMERO	991	3,713	39	119	---	4,862
	VALOR	20,921.9	101,663.5	1681.1	1,679.1	---	125,945.6
TOTAL	NUMERO	21,351	9,410	158	353	11	31,283
	VALOR	386,619.0	211,913.7	4,095.3	3,721.3	263.6	606,612.9

A PARTIR DEL AÑO DE 1985 LOS PROGRAMAS SUFRIERON MODIFICACION EN EL NOMBRE.

A = COMPRA-VENTA DIRECTA (COMPRA DIRECTA PROY. PROP)

B = COMPRA-VENTA INDIRECTA (FINANCIAM. DIRECTO)

C = CONSTRUCCION

D = REMODELACION, AMPLIACION Y MEJORAS

E = REFINANCIAMIENTO DE CREDITOS

F = TOTALES

FUENTE: Memorias de Labores FSV 1981-1986

3. Financiera Nacional de la Vivienda (FNV)

a. Caracterización

La Financiera Nacional de la Vivienda es una corporación de Derecho Público creada según Decreto Legislativo Nº 282 del 13 de marzo de 1963. Es de duración

indefinida, goza de autonomía en la administración de su patrimonio y en el ejercicio de sus funciones, tiene su domicilio en la ciudad de San Salvador, y puede establecer agencias y sucursales o dependencias en otros lugares del territorio nacional.

La FNV tiene por objeto contribuir a la solución del problema del alojamiento para el mayor número posible de familias de bajos y medianos ingresos⁴, para ello canaliza a través de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP) los recursos proporcionados por el Estado y los provenientes de otras fuentes de financiamiento, tanto nacionales como extranjeras.

La FNV no otorga financiamiento a los usuarios de créditos para adquisición de vivienda; lo hace a través de las AAP para la ejecución de proyectos habitacionales o para que éstas puedan solucionar situaciones temporales de iliquidez.

La Dirección y Administración de la Financiera está a cargo de una Junta Directiva, compuesta de siete miembros:

- i) Un titular delegado por el Presidente de la República que será el Presidente de la Financiera.
- ii) Un titular y un suplente designado por el ministro de Economía.
- iii) Un titular y un suplente designados por el Ministro de Obras Públicas.
- iv) Un titular y un suplente designados por el Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social.
- v) Un titular y un suplente designado por las AAP.
- vi) Un titular y un suplente designados por el Colegio de Profesionales de arquitectos e Ingenieros Civiles.
- vii) Un titular y un suplente designados por la CASALCO.

⁴ Art. 2 - Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamos.

La administración Directa de la FNV es ejercida por la Junta Directiva a través del Presidente, el Gerente y Sub-gerente nombrados por la misma Junta Directiva.

El Presidente, el Gerente y los Sub-gerentes deberán dedicar su mayor actividad al desempeño de sus Funciones, siendoles prohibido el ejercicio de cualquier otro cargo o empleo, con excepción de labores o comisiones técnicas encomendadas por el Gobierno.

El gerente, los sub-gerentes y funcionarios asisten a las reuniones de la Junta Directiva a solicitud del presidente, pero sólo tienen derecho a voz.

b. Recursos Financieros

Para poder operar de acuerdo a sus objetivos la FNV necesita de recursos financieros y estos los obtiene de fuentes internas como de fuentes externas.

- b.1 Aporte de Capital:** Con relación a los aportes de capital el Estado asignó inicialmente \$2,000 miles y otras asignaciones adicionales por un monto de \$3,200 miles este puede aumentarse con las cantidades que el Estado, organismos internacionales o los particulares, le entreguen en cualquier forma.
- b.2 Préstamos:** Con relación a las fuentes de financiamiento locales para el año de 1986, la FNV presentaba saldos por \$4,453.9 miles a favor de la Dirección General de Tesorería. Externos: Con respecto a las obligaciones con el exterior para 1986, tienen saldos a favor de AID, el Trust Company of New York, FIVEN, BCIE, Paine Webber Real Estates Securites Inc.; por un monto de \$95,584.3 miles. (El total de obligaciones ascendió

a \$100,038.2 miles (ver Anexo N^o 5).

- b.3 **Emisión de Títulos Valores:** Con relación a la emisión de títulos valores, la FNV celebró contrato con el ISSS a fines de 1981, relativo a la adquisición por parte de éste de \$50,000 miles en Bonos Nacionales de Vivienda, el saldo de esta emisión para 1986 ascendía a \$33,000 miles. En el año de 1983, contrato con el BCR una emisión de bonos por un monto de \$11,000 miles, el que al 31 de diciembre de 1986, solamente había un saldo en tal concepto de \$2,888 miles.

También contrató con Atlacatl S.A., una emisión de bonos por \$150 mil que a la misma fecha tiene un saldo de \$10 miles.

En resumen el saldo de valores en circulación al 31-12-86 sumaba un monto de \$35.898 miles.

c. **Operaciones Crediticias**

Atendiendo uno de sus principales objetivos la FNV orienta sus esfuerzos en el sentido de garantizar y fortalecer la liquidez y la inversión proporcionando los recursos financieros necesarios a las AAP, los que ocupa para el financiamiento de la construcción y posterior adquisición de las viviendas comprendidas en los proyectos financiados por el sistema. En el Cuadro N^o 2-8 se visualiza la asistencia que la FNV ha proporcionado a las AAP y otras instituciones, en el período 1981-1986, así como las recuperaciones de cada año.

Las cifras contenidas en el cuadro anterior demuestran la importancia que las recuperaciones tienen como

fuente de financiamiento para la FNV ya que con esta fuente, esta financia la asistencia que otorga a las AAP.

CUADRO Nº 2-8

ASISTENCIA FINANCIERA A LAS AAP Y OTRAS INSTITUCIONES
- PERIODO 1981-1986 (MILES DE COLONES)

AÑO	ASISTENCIA FINANCIERA	RECUPERACIONES	
1981	84,408.2	65,758.9	78%
1982	45,780.9	77,082.7	168%
1983	20,871.3	31,429.1	150%
1984	107,306.2	78,141.6	72%
1985	69,977.4	80,003.7	114%
1986	8,500.0	36,882.7	434%
Total	336,844	369,298.7	

FUENTE: Memorias de la FNV, 1981-1986

La Financiera tiene facultades según su ley (Art. 31) para:

- i) Conceder préstamos a la AAP con garantía prendaria de Créditos Hipotecarios a favor de las mismas.
- ii) Conceder préstamos a las AAP, para reforzar su posición financiera en situaciones temporales de iliquidez, a fin de mantener o restaurar la confianza del público en la institución de que se trate; estos préstamos podrán otorgarse sin la garantía mencionada en el literal que antecede.
- iii) Comprar Créditos Hipotecarios o participaciones en las mismos a las asociaciones.
- iv) Hacer depósitos en las AAP, en las mismas condiciones que dichas entidades ofrecen al público.

d. Condiciones del Financiamiento

- i) La Financiera no podrá comprar ni aceptar en

- garantía créditos hipotecarios con una mora mayor de 6 meses.
- ii) La FNV puede contratar con cualquier AAP la administración de los créditos que hubiera adquirido o que se le hubiere dado en prenda.
 - iii) La Financiera deberá procurar que su asistencia a las Asociaciones guarde relación con el monto de las cuentas de ahorro acreditadas en ellas.
 - iv) Los plazos dependen del carácter de la operación: contingencial hasta 30 días, con recursos propios de mediano plazo (5-7 años), y con recursos externos hasta 25 años, desde el 8% de interés anual.
 - v) Forma de pago variable.

4. SISTEMA DE ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO (AAP)

a. Caracterización

El sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, es un conjunto de instituciones financieras, que surgió ante la necesidad de combinar esfuerzos de los Sectores Públicos y Privados, tendientes a solucionar el problema habitacional por cumplimiento Constitucional; el cual obliga al estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a tener vivienda propia. Las AAP gozan de autonomía en la administración de su patrimonio así como en el ejercicio de sus funciones y fueron creadas por Decreto Legislativo Nº 282 del 12 de marzo de 1963, teniendo como ente rector a la Financiera Nacional de Vivienda.

El objetivo de las AAP es facilitar a sus miembros depositantes los medios financieros adecuados para construir, adquirir, reparar o mejorar vivienda. Con tal

fin, estas están facultadas para recibir depósitos de Ahorros, conceder préstamos a sus asociados y realizar las operaciones contempladas en su ley y reglamento.⁵

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que en la actualidad operan en el país son de naturaleza de Sociedad Anónima, estas tienen personería jurídica por lo que pueden contraer obligaciones, adquirir derechos e intervenir en juicios o diligencias de cualquier índole.

La dirección de cada una de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo está integrada de la siguiente forma: Una Asamblea General de Asociados y una Junta Directiva.

La Asamblea General de Asociados está constituida por todos los miembros de la asociación, que de conformidad a la ley tienen derecho a voto, estos deberán estar legalmente inscritos al momento de la Convocatoria. Esta Asamblea se reúne en forma ordinaria una vez al año, a excepción de casos extraordinarios en la cual se convocará por medio de la Junta Directiva las veces que ésta estime conveniente o por solicitud escrita de por lo menos de la décima parte de los asociados.

La Asamblea tiene como facultades las siguientes⁶:

- i) Pronunciarse sobre el balance y el estado de pérdidas y ganancias.

⁵ Artículo 59 de Ley de la Financiera Nacional de la Vivienda y de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

⁶ Art. 68 de la Ley de la FNV y las AAP.

- ii) Resolver sobre el proyecto de división y reparto de utilidades que habrá de presentar la Junta Directiva.
- iii) Elegir a los miembros de la Junta Directiva.
- iv) Nombrar al Auditor externo de la Asociación y fijar sus honorarios.
- v) Conocer y pronunciarse sobre cualquier otro asunto que, a proposición de uno o más asociados asistentes o de la Junta Directiva se considere de interés para la asociación.

La Junta Directiva de las AAP, está compuesta por un mínimo de cinco y un máximo de siete directivos elegidos mediante votación directa de los asociados con derecho a voto y su período de gestión es de tres años.

Esta Junta elige a un Presidente, el que a la vez es y representante legal de la asociación. Este confiere los poderes necesarios para la buena marcha de la institución con la autorización de la Junta Directiva.

Las operaciones de las asociaciones son responsabilidad de la Junta Directiva en lo que se refiere a Dirección, Administración y manejo; en cuanto a la ejecución de sus resoluciones designa a un gerente.

Las AAP según ley se constituyen con un capital mínimo de fundación de ₡100,000, pagado íntegramente en efectivo. Este capital debe depositarse en una Cuenta Bancaria a nombre de la asociación en formación mientras no se ha obtenido de la FNV la autorización para operar. Además deberá mantener durante todo el tiempo de sus operaciones, monto de capital pagado y reservas de capital como mínimo:

- i) El 5% de sus colocaciones en créditos, exceptuando los saldos activos que no han sido utilizados.
- ii) El 20% de sus inversiones en propiedades raíces que mantuvieran en su poder durante más de 6 meses, excepto los que se destinan al servicio de la asociación.

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que actualmente se encuentran operando en el país son las siguientes:

ATLACATL, S.A. Se constituyó según Escritura Pública del 10 de septiembre de 1964 y comenzó sus operaciones el 10 de diciembre del mismo año. Tiene en San Salvador 8 oficinas y 5 en el interior del país así: una en Antiguo Cuscatlán, una en Santa Ana, una en Ahuachapán, una en Sonsonate y una en San Miguel.

CREDITO INMOBILIARIO, S.A. (CREDISA). Fue constituida según Escritura Pública de fecha 30 de octubre de 1964 e inició sus operaciones el 10 de diciembre del mismo año. Ha establecido 7 oficinas en San Salvador y 4 en el interior del país: Santa Tecla, Santa Ana, San Miguel y Usulután.

CONSTRUCCION Y AHORRO, S.A. (CASA). Se constituyó de conformidad con escritura pública de 29 de octubre de 1964 y dió inicio a sus operaciones el 5 de enero de 1965, tiene 7 oficinas en San Salvador y 4 situadas en Santa Ana, Sonsonate, San Miguel y Usulután.

AHORRO METROPOLITANOS, S.A. (AHORROMET, S.A.). Se constituyó mediante escritura pública del 15 de noviembre de 1972 e inició sus operaciones el 5 de abril de 1973, tiene 4 oficinas en San Salvador y 7 localizadas en Santa Ana, Chalchuapa, Santa Tecla, Ahuachapán, Sonsonate, San Miguel y Usulután.

CRECE, S.A. Su constitución se efectuó mediante escri-

tura pública del 6 de diciembre de 1973 y dió inició a sus operaciones el 14 de febrero de 1974. Cuenta con 6 oficinas en la ciudad capital, una en Santa Ana y una en San Miguel.

LA POPULAR, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 12 de diciembre de 1974 y dió inicio a sus operación el 14 de abril de 1975, se han establecido cinco oficinas en San Salvador, una en Santa Tecla, una en Santa Ana, una en Ahuachapán y una en San Miguel (fusionada con Atlacatl S.A.)

AHORRO, PRESTAMOS E INVERSIONES, S.A. (APRISA). Su constitución se celebró mediante Escritura Pública de fecha 6 de enero de 1977 e inició sus operaciones el 15 de abril del mismo año, tiene 5 oficinas en San Salvador y 3 establecidas en Cojutepeque, Zacatecoluca y San Vicente.

LA CENTRAL DE AHORROS, S.A. Se constituyó según Escritura Pública del 14 de julio de 1971 e inició sus operaciones el 3 de diciembre del mismo año, cuenta con dos oficinas en San Salvador.

b. Recursos Financieros

Las asociaciones de Ahorro y Préstamo, para financiar la actividad crediticia, ya sea esta a corto y a largo plazo, ha contado con las fuentes de recurso siguientes: Recuperación de la cartera de préstamos, los depósitos de ahorro corriente y a plazos, así como el financiamiento que estas reciben de la Financiera Nacional de la Vivienda. El comportamiento de las anteriores fuentes de recursos, para el período de 1981-1986 ha sido según se muestra en el Cuadro N^o 2-9.

En el período de 1981-1986 las Asociaciones de Ahorro y Préstamo han contado con fondos por un monto de

¢2,390,290.7 miles, en el cual está comprendido ¢646,085.3 miles que corresponde a incremento de los depósitos de ahorro corrientes y a Plazos, lo que significa en términos relativos un 27%. Las Recuperaciones ascendieron a ¢1,554,573.9 miles durante el período citado, lo que significa un 65% del total de recursos orientados a préstamos; por otra parte, los préstamos concedidos por la Financiera Nacional de la Vivienda suman un total de ¢189,631.5 miles, los cuales fueron concedidos a préstamos de corto y mediano plazo, que en términos porcentuales representan un 8%.

CUADRO Nº 2-9

FUENTES DE RECURSOS 1981-1986
(EN MILES DE COLONES)

	A	B	C	D
1981	100,191.2	180,756.7	82,255.0	363,202.9
1982	85,752.6	199,976.1	45,746.8	331,475.5
1983	97,664.2	243,716.1	31,871.3	373,251.6
1984	74,936.0	288,861.0	29,758.4	393,555.4
1985	78,575.0	369,836.0	-.-	448,411.0
1986	208,966.3	271,428.0	-.-	480,394.3
D	646,085.3	1,554,573.9	189,631.5	2,390,290.7

A = Incremento de Ahorro Corriente y a Plazo

B = Recuperación de Préstamos

C = Créditos de la FNV

D = Totales

FUENTE: Planes Anuales Operativos del Sistema de Ahorro y Préstamos, 1981-1986

- b.1 Captación de Depósitos de Ahorro: Como ya se mencionó en el anterior apartado, esta fuente de recursos es básica, para el desarrollo y apoyo de la actividad crediticia que efectúan las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, ya que en la estructura de los pasivos de las asociaciones, los que ascienden a ¢1,293,132.7 miles para el año de 1986, representan un 91% de es-

tos. El cuadro siguiente detalla los saldos de balance del rubro en estudio, para el período comprendido entre el año de 1981 y 1986, ambos inclusive.

Cuadro Nº 2-10

SALDOS ACUMULADOS E INCREMENTOS DE LOS AHORROS PERCIBIDOS
PERIODO 1981-1986 (EN MILES DE COLONES)

AÑO	SALDO	INCREMENTO
1981	630,205	100,191.2
1982	715,957	85,752.6
1983	813,621	97,664.2
1984	898,557	74,936.0
1985	967,132	78,575.0
1986	1,176,097	208,965.0

FUENTE: Memoria de labores de FNV (Estados Financieros), 1981-1986

Los ahorros percibidos durante el período 1981-1986, experimentaron para 1981 un incremento de ₡100,191.2 miles y para 1986 este rubro ascendió a la cantidad de 208,965.0 miles de colones, resultando un incremento porcentual en tal período del 87%, lo que le ha permitido a las AAP efectuar inversiones en vivienda. Estos ahorros son percibidos por el sistema en la siguiente forma:

CLASE DE AHORRO	TASA DE INTERES (%)
Depósito de:	
Ahorro sin aviso previo	7.0
Ahorro con aviso previo	7.5
Ahorro Programado	13.0
Ahorro a Plazos:	
a 60 días	11.5
a 120 días	13.0
a 180 días	15.0
a 360 días	15.0

b.2 Préstamos Internos: Los préstamos otorgados por la Financiera Nacional de la Vivienda a las AAP constitu-

yen otra fuente de Recursos de importancia para financiar créditos para la Vivienda. El siguiente cuadro demuestra la secuencia de los préstamos concedidos de la FNV a las AAP.

Cuadro Nº 2-11

MONTOS DE PRESTAMOS RECIBIDOS DE LA FNV Y AMORTIZACIONES EFECTUADAS
PERIODO 1981-1986
(MILES DE COLONES)

AÑO	PRESTAMOS RECIBIDOS	AMORTIZACIONES	SALDO
1981	₡ 82,255.0	₡ 63,448.5	₡ 112,128.6
1982	45,746.8	64,055.6	93,819.8
1983	31,871.3	42,407.7	83,283.4
1984	29,758.4	10,749.3	102,292.5
1985	-.	917.3	112,124.5
1986	-.	27,369.9	84,754.6

FUENTE: Memoria de labores de la FNV, 1981-1986

Como se puede observar las AAP obtuvieron financiamiento continuo en forma decreciente hasta 1984 y en los años 1985 y 1986 se careció totalmente de financiamiento y sólo se amortizaron los préstamos, quedando un saldo pendiente para 1986 de ₡84,754.6 miles.

- b.3 Préstamos Externos: En lo referente al financiamiento externo las AAP percibieron en el año de 1984 un préstamo por ₡25,890.0 miles del cual ₡23,750 miles fueron otorgados por la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), y del Fondo Internacional de Venezuela (FIVEN), se recibieron ₡2,140 miles.

Para el año de 1985 se percibió de parte del FIVEN un préstamo por ₡6,411.9 miles. Este tipo de recursos han sido canalizados a las AAP para incentivar los programas crediticios de vivienda.

b.4 **Recuperaciones:** La cartera hipotecaria está constituida por los créditos concedidos a corto y largo plazo, esta ha tenido para el período de 1981-1986 un crecimiento vertical. En razón de ello, es la recuperación de capital la principal fuente de financiamiento para las operaciones que desarrollan las AAP. De esta fuente es la recuperación de los créditos a corto plazo la que se reinvierte en proyectos habitacionales, por consiguiente es la que les proporciona mayor rendimiento a las AAP a causa del plazo que conceden (máximo 3 años), y a las tasas de interés (17% anual más el 2.5% de comisión). La recuperación de los créditos a largo plazo, no obstante ser una fuente principal de financiamiento también es representativa en lo que concierne a rentabilidad, pero su recuperación es más lenta, lo que no permite reinvertirla en la misma forma del corto plazo.

En el Cuadro Nº 2-12 se puede observar el crecimiento de los montos recuperados así como los saldos de la cartera de préstamos para el período 1981-1986. crecimiento de la cartera de préstamo.

Cuadro Nº 2-12

CARTERA DE PRESTAMOS Y RECUPERACION
PERIODO 1981-1986 (EN MILES DE COLONES)

AGOS	RECUPERACION	% (A)	CARTERA	% (B)
1981	180,756.7	.-	557,583.1	.-
1982	199,976.1	10.6	637,707.6	14.3
1983	243,716.1	21.9	736,342.2	15.4
1984	288,861.0	18.5	805,931.1	9.4
1985	369,836.0	28.0	833,197.9	3.3
1986	271,428.0	26.6	915,669.5	9.8

A y B = Incremento con respecto al año anterior.

FUENTE: Memorias de labores de FNV.

En el año de 1981, las recuperaciones ascendieron a \$180,756.7 miles y a 1986 estos representaban el monto de \$271,428 miles, habiendo experimentado un crecimiento del 50%, lo mismo se observa en la cartera de préstamos ya que para el año de 1981, esta totalizaba un monto de \$557,583.1 miles y para 1986 ascendía a \$915,669.5 miles, habiéndose incrementado en 64% en el período 1981-86.

Las recuperaciones se ven afectadas por el incumplimiento de los usuarios en el pago de sus compromisos tanto de corto como de largo plazo, siendo los créditos a corto plazo los que tienen una cartera morosa más alta ya que a 1985 la mora ascendió a \$119,729.7 miles⁷ que relacionándola con la cartera de préstamos del mismo año, la cual presentaba un monto de \$871,733.5 miles, daba como índice de mora un 14%, lo cual es preocupante considerando que ésta se generó en su mayor parte por la inadecuada comercialización y la falta de proyectos técnicamente elaborados; pues no se contó con un estudio de mercado originando los activos inmovilizados y extraordinarios.

c. Operaciones Crediticias

Para cumplir con su fin, el cual es el de procurar vivienda a familias de medianos y bajos recursos, las AAP están facultadas según su ley a realizar actividades pasivas a través de la captación de ahorros del público. Es con estos fondos que las AAP financian sus operaciones crediticias las cuales consisten princi-

⁷ Evaluación Económica Financiera de las Asociaciones de Ahorro y Préstamos de El Salvador, Tesis para optar al grado de Licenciado en Economía, presentada por Nelson Alvarado Coreas y otros, Agosto de 1987.

palmente en las siguientes:

- i) Conceder préstamos a sus asociados o depositantes para la adquisición, construcción, conservación, reparación o mejora de viviendas así como para la cancelación de deudas originadas por la misma causa. Estos préstamos son garantizados con primera hipoteca.
- ii) Conceder préstamos hipotecarios a las personas enumeradas en el literal anterior para la adquisición, conservación, reparación o mejora de edificaciones, así como, para la cancelación de deuda originada por los mismos conceptos.
- iii) Conceder préstamos hipotecarios destinados a la urbanización de terrenos para la construcción de viviendas y edificaciones.
- iv) Conceder préstamos hipotecarios para la construcción de conjuntos de viviendas y edificaciones.

El sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo se caracteriza por otorgar financiamiento para vivienda de corto y largo plazo, tal como se afirmó en el Capítulo I.

En lo que concierne a la obra realizada por el sistema para el período de 1981 a 1986, éste había financiado a las empresas constructoras un total de 637 proyectos habitacionales los que comprendían 53,262 unidades por un monto de \$961,386 miles (ver Cuadros N^o 1-1), los préstamos otorgados para proyectos de urbanización durante el mismo período financiaron 11 por un monto de \$17,487 miles. El financiamiento para proyectos de locales comerciales realizados en los años 1983 y 1986 sumaron únicamente 7 proyectos con un monto de

¢3,993.9 miles.

Cuadro Nº 2-13

FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO
PERIODO 1981-1986

CONCEPTO	NUMEROS	MONTO (EN MILES)	%
Proyectos Habitacionales	637	¢ 961,386.0	97.8
Proyectos de Urbanización	11	17,487.0	1.7
Proyectos de Locales Comerciales	7	3,993.9	0.5
Total	655	¢ 982,866.9	100.0

Es evidente que el financiamiento de corto plazo para proyectos de urbanización y construcción de viviendas constituye para la AAP una actividad principal puesto que el 99.5% de los préstamos concedidos en el período de 1981-1986, están concentrados al apoyo de la producción de vivienda, orientando fondos en concepto de préstamos en 0.5% para el financiamiento de infraestructura del Sector Comercio (ver Cuadro Nº 2-14).

CUADRO Nº 2-14

PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA
PERIODO 1981-1986 (MILES DE COLONES)

AÑOS	Nº DE VIVIENDA	PRESTAMOS	VALORES
1981	1,120	¢ 39,068.2	¢ 46,804.2
1982	1,581	47,524.5	57,466.4
1983	2,639	78,751.6	95,146.1
1984	4,696	148,181.0	172,093.0
1985	4,867	185,584.4	223,834.4
1986	3,963	169,034.0	203,014.6
TOTAL	18,866	668,143.7	798,358.7

FUENTE: Plan Anual Operativo. Sistema de Ahorro y Préstamo, 1981-1986

La otra forma de financiamiento que otorgan las Asociaciones de Ahorro y Préstamo son los préstamos hipo-

tecarios a largo plazo, los que son concedidos al usuario de crédito para vivienda, la obra realizada por el sistema para el período de 1981-1986 se visualiza en el Cuadro Nº 2-14.

Tal como se observa en el cuadro anterior los préstamos a largo plazo para adquisición de vivienda, demuestran un aumento vertical de 1981 a 1985, habiendo sufrido una disminución en el año de 1986 lo que se atribuye a que la producción de vivienda del sistema no es vendida en su totalidad en este concepto, ya que en este último año de 8,351 viviendas construidas por las asociaciones, 3,963 fueron vendidas al crédito, y la diferencia fue comercializada al contado con el FSV, IPSFA y personas particulares.

La inversión que las AAP han hecho en vivienda es más representativa en los préstamos de corto plazo, ya que de la inversión total hecha en el período de 1981-1986, que fue de \$1,651,015.6 miles, el 60% corresponde a este concepto.

d. Términos y Condiciones

Los términos y condiciones que utiliza el sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo están contenidos en las Normas Generales sobre Préstamos Hipotecarios los que son dictadas por la institución rectora del sistema, la Financiera Nacional de la Vivienda. Dichas normas regulan la concesión de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda y para la Urbanización y Construcción de Proyectos habitacionales; estos son los siguientes:

d.1 Solicitud de Crédito: Esta debe ser presentada por el

interesado en los formularios que para tales efectos proporciona la asociación.

d.2 **Calidad de Deudor:** El deudor hipotecario será el solicitante de un préstamo cuyo destino es la adquisición, construcción, renovación, reparación o mejoras de vivienda para su propia habitación o la de alguno de sus parientes dentro del primer grado de consanguinidad, así como para la cancelación de deudas originadas por los mismos conceptos. Para ser aceptado como tal tiene que ser miembro de un grupo familiar de medianos o bajos ingresos y llenar los requisitos contenidos en las normas mencionadas.

d.3 **Análisis de la Responsabilidad Económica del Deudor:** Los préstamos hipotecarios son obligaciones que deberán guardar relación con los ingresos totales del deudor, de tal forma que constituyan una proporción adecuada dentro del total de sus obligaciones.

Para establecer lo anterior, deberá efectuarse un análisis que considere, en un proceso lógico los aspectos siguientes:

- i) Investigación sobre las características del deudor.
- ii) Estimación de la cantidad máxima y del período de amortización del préstamo.
- iii) Estimación del ingreso efectivo del deudor.
- iv) Estimación de los gastos en perspectiva por concepto de y , atinentes a la vivienda y de los demás gastos periódicos del deudor.
- v) Estimación de la inversión inicial necesaria para formalizar la operación. Al respecto es conveniente hacer las siguientes sugerencias:

El deudor debe contar con ingresos estables suficientes y su compromiso de pago mensual por concepto de vivienda no exceder del 25% del total de sus ingresos mensuales, pudiéndose incluir entre estos los provenientes de actividades del conyuge. Podrá considerarse además un porcentaje mayor cuando otro familiar compruebe que también habitará la vivienda, acepte garantizar el crédito y sumar sus ingresos para alcanzar dicho porcentaje.

El ingreso familiar se calculará sobre la base del ingreso total de todos los miembros que componen la familia y que habitarán la casa. Para los efectos del cálculo se considerarán las características generales de la familia, tales como número de miembros, edad de cada uno de ellos, seguridad de ingresos, probabilidad de permanencia en el lugar, etc.

Deberá efectuarse una investigación de crédito del solicitante, relativa a establecer si goza de buen crédito, si cuenta con suficiente capacidad de pago, que merezca el calificativo de bueno, si posee una cantidad de dinero suficiente para la prima y los pagos que le correspondrá efectuar de una sola vez, a la estabilidad en su empleo o negocio, etc., lo que la asociación confirmará a través de la solicitud y de otros medios de información, a fin de determinar la elegibilidad del deudor.

Todo lo anterior constituirá el informe de crédito del solicitante, el que formará parte del expediente respectivo.

d.4 Préstamos Elegibles y Condiciones

Límite del Precio de Compra y Valor Tasado de la Vivienda: El monto máximo para el financiamiento de la vivienda no deberá exceder de \$114,000 para conceder los préstamos de que se trate. Se sugiere que dicho precio de compra no sea mayor de dos y medio veces el ingreso del deudor hipotecario o del ingreso anual familiar comprobado; (\$6,956.00 mensual para el monto anterior); sin embargo, cuando los deudores efectúen el pago de una prima sustancialmente mayor que el mínimo requerido por las presentes normas, podrán calificarse para comprar una vivienda de mayor precio que la que les correspondería en el caso anterior y siempre que los pagos mensuales en concepto de vivienda no excedan del límite del 25% de sus ingresos mensuales.

Las AAP deberán obtener de los prestatarios una declaración sucinta por los mismos, en la que hagan constar el precio total que bajo denominación hubiere pagado o se hubieren comprometido a pagar por la vivienda que adquieran, documento que se conserva en el expediente respectivo.

d.5 Pago Inicial Parte en Terreno y Parte en Dinero: Si el deudor tiene una inversión parcial en terrenos, el pago inicial mínimo podrá hacerse con tal inversión y si fuera necesario completarse con el pago en dinero por la diferencia.

Para determinar el valor de la inversión parcial en terreno, se tomará por base el valor efectuado por la AAP de que se trate y se deducirá el saldo de la deuda que el deudor tenga todavía pendiente sobre el terre-

no.

- d.6 **Pago Inicial Total en Terreno:** Si el deudor tuviere una inversión en terreno, calculada de conformidad con el literal anterior, por un monto superior al del pago inicial mínimo requerido, el importe del crédito podrá ser hasta por el 100% del valor de la construcción más el saldo de la deuda que tenga pendiente sobre el terreno, toda vez que el monto total del préstamo se ajuste a la tabla de porcentaje que establece el referido literal.
- d.7 **Tasas de Interés:** El tipo de interés anual máximo que se cobrará sobre los préstamos de que se trate, será el siguiente:

Cuadro Nº 2-15

TASAS DE INTERES PARA EL OTORGAMIENTO DE PRESTAMOS

PLAZO	MONTO DE PRESTAMO	VIGENTE	
		HASTA EL 21-1-86	DESPUES DE 21-1-86
Crédito Clase "A" de 3 años a más	Corriente (Tasa Básica)		
	Vivienda de más \$40,000 a 60,000 (Nuevos Créditos)	17%	17%* 18%
Crédito Clase "A" de 3 años a más	Preferencial		
	Vivienda hasta \$40,000 (Nuevos Créditos)	15%	15%* 16%
Crédito Clase "B" menos de 3 años	Compañía constructora	15%	17%
	3 años a más Vivienda de más de \$60,000	17%	21%

* Para créditos contratados antes del 21 de enero de 1986.

Fuente: Banco Central de Reserva de El Salvador.

- d.8 **Derechos y Comisiones:** Las AAP cobran en un solo pago,

en concepto de comisión por administración del crédito el 2.5% calculado sobre el valor del proyecto (para urbanización y construcción).

d.9 Seguros de Incendio, Terremoto y otros Riesgos: Los inmuebles hipotecados deberán asegurarse por lo menos en los riesgos de incendio y terremoto por toda la vigencia del préstamo.

d.10 Impuestos Fiscales y Municipales: Las AAP exigen a los deudores que los impuestos fiscales y municipales a que están sujetos los inmuebles que garantizan los préstamos que conceden, se mantengan al día.

d.11 Forma de Pago: El prestatario cancelará por medio de cuotas mensuales, iguales, fijas, vencidas y sucesivas; las que comprenden intereses y amortización de capital o se podrá fijar, a juicio de la asociación, cuotas variables escalonadas en forma mensual. Este pago mensual podrá integrarse de una cuota de capital e intereses, una doceava parte de las primas de seguros y la parte correspondiente a impuestos fiscales y municipales. En casos excepcionales los pagos efectuados podrán aplicarse en el orden siguiente:

Al pago de recargo por mora si lo hubiera, al pago de intereses devengados o a la reducción del capital.

d.12 Recargo por Mora: Por el incumplimiento de pago de una sola de las cuotas mensuales en la fecha de su vencimiento señalada en la escritura del respectivo préstamo, el deudor hipotecario incurrirá en mora por el saldo de la obligación, en tal caso además del tipo de interés estipulado en la referida escritura las AAP podrán cobrar en concepto de recargo hasta el 2% a-

nual, calculado sobre los saldos insolutos del préstamo, únicamente durante el tiempo que estos permanezcan en mora.

B. INSTITUCIONES CREADAS CON OTROS FINES Y QUE BRINDAN APOYO FINANCIERO A LA VIVIENDA

1. Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) es una institución privada, sin fines de lucro, fundada en 1968 con el objeto de promover el desarrollo y las transformaciones sociales necesarias en beneficio de los sectores poblacionales más pobres y marginados del pueblo salvadoreño.

La FUNDASAL, basa sus principios en el hecho de que es posible, a través de un programa integral de vivienda y servicios complementarios, contribuir significativamente a la erradicación de algunas manifestaciones directas del problema de la pobreza y la marginalidad, mediante la creación de formas de organización autogestionada y participativa..

Esta institución trata de lograr sus objetivos a través de la creación de asentamientos o colonias urbanizadas de bajo costo, con la participación activa de los futuros adjudicatarios en la construcción de las unidades habitacionales, bajo los sistemas de Ayuda Mutua y Desarrollo Progresivo.

Dentro de los principales programas de Desarrollo Comunitario con los que la FUNDASAL contribuye a resolver el problema de la marginación y pobreza a las familias salvadoreñas se cuentan los siguientes:

Programa Habitacional Convencional: El cual consiste en el desarrollo progresivo de las viviendas por etapas, mediante el sistema de Ayuda Mutua. Bajo este programa la FUNDASAL, y desde su creación hasta 1985 había construido 9,952 viviendas en 19 comunidades, beneficiando a igual número de familias, compuestas por 62,000 personas aproximadamente, las que pagan una cuota de entre \$10.00 a \$75.00 mensuales.

Programa Habitacional para Desplazados y Rehabilitación de Tugurios: Estos proyectos se desarrollan en forma similar a los proyectos convencionales, en lo concerniente a la metodología constructiva por el sistema de Ayuda Mutua y al concepto de viviendas por etapas. El financiamiento que otorga a los beneficiados no se recupera en forma total, sino solamente el 60% el que representa el valor de los materiales. El 40% restante se conforma a base de donativos. Este programa se puso en práctica desde hace aproximadamente seis años, período en que han transcurrido desplazamientos de población originados por el conflicto socio-político que vive el país. Bajo estos proyectos se han beneficiado 759 familias, formadas por 4,000 personas aproximadamente.

Programas de Apoyo: Son puestos en práctica al concretarse al asentamiento de la comunidad, por medio de la organización y participación de los pobladores de dichos asentamientos, realizándose a través de diversas actividades, tales son:

Desarrollo de la Comunidad, Desarrollo Socio-Económico, Programas de Salud y Educativos.

Con estos programas, la FUNDASAL, tiene el propósito de incentivar la participación en la solución de las necesidades de salud, generación de ingreso, y desarrollo de la comunidad.

Para financiar sus programas, la FUNDASAL cuenta con recursos a base de donaciones y préstamos tanto locales como extranjeros. Las donaciones internas son efectuadas por personas particulares, empresa privada, fundaciones e instituciones nacionales, las cuales comparten los objetivos de FUNDASAL.

Las donaciones del exterior son aportadas por agencias donantes de Europa y Estados Unidos.

Los préstamos son contratados con instituciones nacionales e internacionales, tales como: Banco Hipotecario de El Salvador, Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), K.F.W. de Alemania Federal.

CUADRO Nº 2-16

VIVIENDAS PRODUCIDAS 1981-1986
(ACUMULADO - EN MILES DE COLONES)

AÑO	1981	1982	1983	1984	1985	1986*
UNIDADES	5,613	5,627	6,968	8,107	11,031	13,224
VALDR	19,833.2	19,882.7	36,033.2	46,433.2	70,332.2	82,132.2 ¹

Fuente: Evaluación Económica y Financiera de las APP de El Salvador, Tesis para optar al Grado de Licenciado en Economía - Nelson Alvarado Coreas y otros; 1987.

* FUNDASAL entrevista a funcionarios

En el Cuadro Nº 2-16 se nota que la actividad de la FUNDASAL se ha incrementado en los últimos años, considerando que ésta para poder desarrollar sus programas, trabajó en un alto porcentaje con préstamos y donaciones; ejemplo de ello es que para 1981 la fundación había construido 5,613 viviendas a un costo de €19,833.2 miles y para 1986 la producción acumulada ascendía a 13,224 viviendas con un valor de €82,132.2 miles, dicho crecimiento significó un 135% en lo que respecta a soluciones habitacionales en el período descrito anteriormente.

2. Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA)

Con el objeto de cubrir a los elementos de la Fuerza Armada bajo Programas de Previsión y Seguridad Social, el Gobierno de facto instaurado en 1979 con facultades legales conferidas en el Decreto Nº 1 de fecha 15 de octubre del mismo año, creó el Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (Decreto Nº 500 del 28/11/80) como una institución autónoma de Derecho Público y cuyo domicilio principal es la ciudad de San Salvador. La institución asumió desde ese momento las funciones de la Caja de Ahorro Mutua de la Fuerza Armada, adquiriendo sus bienes, derechos, acciones y obligaciones.

El IPSFA goza de la exención de impuestos, tasas y contribuciones fiscales y municipales que puedan recaer sobre sus bienes muebles, inmuebles, rentas e ingresos de toda índole y procedencia, sobre las operaciones, actos jurídicos, contratos o negociaciones que realiza y sobre la importación de vehículos, maquinaria y materiales necesarios para los fines de la institución.

Objeto y Organización: El campo de aplicación de la ley del IPSFA cubre a todo militar, funcionario o empleado que está de alta en la Fuerza Armada, sin considerar la forma de su nombramiento y la manera de percibir el salario. Gozan además, de regímenes especiales de la ley del IPSFA, los pensionados y beneficiarios del mismo, la tropa en servicio militar obligatorio y el personal incorporado al sistema por resolución del Ministerio de Defensa y Seguridad Pública.

La organización del IPSFA se estructura de la manera siguiente: el Consejo Directivo y la Gerencia General. El primero, es la autoridad máxima de la institución y tiene como responsabilidad la planificación y determinación de la política institucional y está integrado por: a) El Ministro de

Defensa y Seguridad Pública o el Viceministro de Defensa o el de Seguridad Pública de acuerdo al nombramiento del Organismo Ejecutivo; b) dos Directores de la categoría de Generales o Almirantes o Jefes; c) dos Directores de la categoría de oficiales; d) un Director Civil, el que debe tener quince años de servicio en la Fuerza Armada; y e) un Director, el cual es pensionado. Estos serán nombrados por el Presidente de la República incluyendo al pensionado, el que será elegido de entre una terna propuesta por el Ministerio del ramo de Defensa y Seguridad Pública. Los Directores permanecen en sus funciones dos años y se reúnen ordinariamente cuatro veces al mes y en forma extraordinaria cuando son convocados por el Presidente del mismo; este último es el que preside el consejo directivo y es nombrado por el Organismo Ejecutivo. Además, es el representante legal del instituto.

La Gerencia General es el Organismo Ejecutivo del IPSFA y tiene a su cargo las funciones administrativas y financieras orientadas al cumplimiento de los objetivos fijados en la ley, y las resoluciones que emanan del Consejo Directivo. El Gerente General es nombrado por el Consejo Directivo.

Cuadro Nº 2-17

TASAS DE COTIZACION DEL IPSFA

Prestación	Cotización del Afiliado	Aporte del Estado	Total
Pensiones	4%	4%	8%
Fondo de Retiro	3%	3%	6%
Seguro de Vida Solidario	2.5%	3.5%	6%
Programa de Rehabilitación	1%	1%	2%
	10.5%	11.5%	22%

Fuente: Memoria de Labores del IPSFA, 1985.

El objetivo del IPSFA es el de conceder prestaciones, tales como: pensiones de invalidez, por retiro, de sobrevivientes; fondo de retiro, seguro de vida solidario y auxilio de sepe-

lio. Además proporciona los siguientes beneficios: préstamos hipotecarios, personales y educativos.

Recursos Financieros: Para poder lograr sus objetivos el IPSFA cuenta con recursos provenientes de las siguientes fuentes: las cotizaciones de los afiliados, las aportaciones ordinarias y extraordinarias del Estado, las aportaciones de organismos del Gobierno Central e instituciones autónomas o semi-autónomas, las aportaciones en concepto de patrono, los productos de sus inversiones y otros ingresos que se obtengan a cualquier título. No obstante, la fuente principal de ingresos del instituto la constituyen las cotizaciones de los afiliados al mismo y los aportes del Estado; estas son de carácter escalonados y de acuerdo a las prestaciones que otorga. Para 1986 las tasas de cotización estaban constituidas según se muestra en el Cuadro N^o 2-17.

Las cotizaciones recibidas por el IPSFA representan un alto porcentaje de sus ingresos. En 1982, éstas ascendieron a \$15,162.9 miles y los aportes del gobierno a \$16,460.6 miles los que totalizaron \$31,623.5 miles y representaron el 69% de los ingresos totales, los que ascendieron a \$45,824.7 miles.

Para el año de 1985, los ingresos en concepto de cotizaciones de los afiliados ascendió a \$46,201.4 miles y los aportes del Estado a \$52,450.8 miles, sumado representa el 79% de los ingresos totales que recibió la institución; los que a ese año representaron la cantidad de \$125,355.9 miles.

En el año de 1986 las cotizaciones y aportes estatales incrementaron en 15% con respecto al año anterior ascendiendo en ambos conceptos a la cantidad de \$113,629.0 miles.

Préstamos Hipotecarios: La contribución a la solución del

problema habitacional por parte del IPSFA, se efectúa a través de préstamos hipotecarios que proporciona a sus afiliados para la adquisición, construcción, mejoras o ampliaciones de viviendas. La ley y el reglamento general de aplicación del IPSFA, establece las condiciones mediante las que se conceden dichos préstamos. No obstante, el asegurado que solicita este beneficio tiene que tener un mínimo de cinco años cotizados (Art. 60, ley del IPSFA) como requisito básico.

Aunque no es relevante la obra efectuada por el IPSFA en cuanto a procurar vivienda a sus cotizantes ya que la institución es nueva, ésta proporciona facilidades a los aproximadamente 40,000 elementos que contribuyen a su financiamiento, otorgando préstamos hipotecarios hasta por 60 veces el sueldo del cotizante a 25 años de plazo para pagarlos.

En el año de 1982 el IPSFA había financiado 248 préstamos hipotecarios por un monto equivalente a \$8,170.5 miles para los programas de adquisición, construcción y mejoras de viviendas.

CUADRO Nº 2-18

PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR CATEGORIAS - 1982

CATEGORIA	UNIDADES	% POR CATEGORIA	MONTO EN \$
Jefes	13	5.2	902,600.00
Oficiales	58	23.4	3,086,750.00
Clases	68	27.4	1,764,361.00
Administrativos	72	29.0	1,722,845.00
Bandas Militares	16	6.4	238,600.00
Comandantes Locales	1	0.4	15,000.00
Guardia Nacional	6	2.4	103,149.00
Policia Nacional	11	4.4	284,183.00
Policia de Hacienda	3	1.2	53,000.00
Total	248		8,170,488.00

Fuente: Memoria de Labores del IPSFA, 1982.

3. Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP)

a. Caracterización

El Instituto Nacional de Pensiones de Empleados Públicos, (INPEP) dependencia estatal que surge a la vida institucional como entidad que ha de garantizar la seguridad social en provecho de sus asegurados que son los empleados públicos civiles. La finalidad del INPEP consiste en el manejo e inversión de sus recursos económicos destinados al pago de prestaciones, para la cobertura de los riesgos de invalidez, vejez y muerte de los empleados públicos así como de programas de préstamos hipotecarios.

El INPEP fue creado por decreto ejecutivo N^o 373 del 16 de octubre de 1975 como una institución oficial autónoma de derecho público con personería jurídica y patrimonio propio.

Población Cubierta: La base fundamental del sistema nacional de pensiones de los empleados públicos está representada por la población cotizante de éste, que se encuentre en el servicio activo en el gobierno central, instituciones oficiales autónomas o semiautónomas y en las municipalidades estos están agrupados en dos regímenes: Administrativo y Docentes.

Al observar el Cuadro N^o 2-19 se puede ver que para 1986 la población cubierta era de 119,127 cotizantes que representa aproximadamente el 5% de la población económicamente activa la cual ascendía a 2 millones aproximadamente (MIPLAN).

CUADRO Nº 2-19

POBLACION COTIZANTE Y NUMERO DE CREDITOS OTORGADOS

AÑO	REGIMEN ADMINISTRATIVO	REGIMEN DOCENTE	TOTAL	Nº DE CREDITOS OTORGADOS
1981	90,892	17,833	108,725	1,005
1982	97,631	18,769	116,400	1,380
1983	98,063	18,249	116,312	1,056
1984	104,318	18,003	122,321	1,469
1985	98,411	20,123	118,534	1,798
1986	96,506	22,621	119,127	1,087

Fuente: Memorias INPEP, 1981-1986

Si se relacionan el número de créditos otorgados con la población cotizante, se observa que de esta solamente a 1% aproximadamente le es concedido crédito hipotecario anualmente.

Recursos Financieros: Como toda institución, el INPEP para poder desarrollar sus operaciones y cumplir con sus objetivos hace uso de los siguientes recursos:

- i) Cotizaciones de los asegurados.
- ii) Aportaciones del Gobierno Central
- iii) Aportaciones de las Instituciones Oficiales Autónomas, semi-autónomas y Municipales.
- iii) Rendimiento de sus inversiones y reservas.
- iv) Productos de las multas por mora.
- v) Productos de la inversión por los fondos en fideicomisos.
- vi) Aportaciones y donaciones voluntarias.

En el Cuadro Nº 2-20 se observa que en el período 1981-1986 se han otorgado 7,795 créditos a un promedio de \$29.2 miles por vivienda cifra aceptable de conformidad con los costos actuales de las viviendas.

Cuadro Nº 2-20

PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS DURANTE EL PERIODO
1981-1986 (EN MILES DE COLONES)

AÑO	Nº DE CREDITOS	VALOR CREDITOS
1981	1,005	¢ 35,717.3
1982	1,380	44,852.6
1983	1,056	30,650.6
1984	1,469	37,949.3
1985	1,798	46,339.2
1986	1,087	31,927.4
TOTAL	7,795	¢ 227,436.4

FUENTE: Memorias INPEP, 1981-1986

Cuadro Nº 2-21

CUADRO COMPARATIVO DEL ACTIVO Y LA CARTERA HIPOTECARIA
PARA EL PERIODO 1981-1986

AÑO	TOTAL DE ACTIVO	CARTERA HIPOTECARIA	PORCENTAJE DEL ACTIVO
1981	¢ 186,687.3	¢ 85,245.2	45.7%
1982	270,464.3	127,961.5	47.3
1983	344,416.3	154,576.3	44.8
1984	423,041.2	188,673.4	44.6
1985	501,124.0	227,619.2	45.4
1986	607,535.9	253,915.2	41.8

FUENTE: Memorias INPEP 1981-1986.

En el cuadro anterior se puede apreciar que los activos se han incrementado durante el periodo en 225.4% equivalente a ¢420,848.6 miles ya que estos al año de 1981 ascendían a ¢186,687.3 miles y para 1986 estos totalizaban ¢607,535.9 miles. Al compararse la cartera hipotecaria con tales activos se nota que esta ha venido creciendo paralelamente a estos, representando el 45% aproximadamente como promedio anual de tales activos.

Términos y Condiciones: El artículo 97 de la Ley de

INPEP establece que para la concesión de préstamos hipotecarios se requiere de la aprobación de la Junta Directiva, la que fijará las condiciones y requisitos necesarios para su aprobación, los cuales estarán de acuerdo con el reglamento especial de préstamos, autorizado por la Junta Directiva el otorgamiento de un crédito con garantía hipotecaria, se libraré certificación por extracto del acta en que conste dicho otorgamiento, (Art. 98 de dicha Ley). La certificación contendrá: fecha del acta, nombres y apellidos del interesado, monto del crédito otorgado y plazo para su amortización y además, la mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, respecto del dominio y gravámenes existentes relativos al inmueble o inmuebles ofrecidos y aceptados en garantía, sin que sea necesaria la descripción de dichos inmuebles.

Los préstamos hipotecarios concedidos por el INPEP se destinan para la adquisición de vivienda de los asegurados y pensionados y para la construcción, reparación o ampliación de vivienda propia. Para ser considerado sujeto de crédito y cotizantes del INPEP es necesario que estos reúnan como mínimo un año de cotizaciones, además, para poder solicitar un préstamo hipotecario éstos deben encontrarse solventes con el instituto, en concepto de préstamos concedidos y no poseer otro préstamo hipotecario anterior para adquisición de vivienda a excepción cuando éste se ha concedido para reparación o ampliación.

Monto del Préstamo y Garantía

Hasta \$75,000 para adquisición o construcción de vivienda a febrero de 1988, el monto máximo de financia-

miento se amplió a ₡100,000.

Hasta ₡15,000 para reparación o ampliación.

Todo préstamo hipotecario está garantizado con primera hipoteca a favor del INPEP, constituida sobre el inmueble objeto de adquisición, construcción, ampliación o reparación. Si el inmueble objeto de ampliación o reparación estuviere gravado con hipoteca a favor de terceros, el préstamo hipotecario se garantizará con hipoteca a favor del INPEP sobre otro inmueble propiedad del interesado.

Tasa de Interés

Préstamos hipotecarios hasta ₡15,000 devengan el 7% anual de interés.

Préstamos hipotecarios de más de ₡15,000 y hasta ₡30,000 el 9% anual.

Préstamos hipotecarios de más de ₡30,000 y hasta ₡75,000 el 11% anual.

Plazos

Para la adquisición y construcción de vivienda el plazo máximo de amortización es de 20 años y para ampliación y reparación de 10 años; dichos plazos máximos sólo podrán otorgarse a los solicitantes de créditos menores de 60 años de edad.

Prima

En los préstamos otorgados para la adquisición, cons-

trucción y ampliación o mejoras de vivienda hasta \$50,000 el usuario aportará una prima del 5% del monto del mismo. Cuando el financiamiento es mayor de \$50,000 y hasta \$100,000 el usuario aportará una prima del 10%.

En el caso de préstamos para construcción, se considerará el valor del terreno como prima, según valúo por parte del INPEP.

Forma de Pago

Los préstamos hipotecarios se amortizan por medio de cuotas mensuales fijas, vencidas y sucesivas que comprenden capital e intereses y se pagan a partir del mes siguiente a la fecha de formalización del préstamo, cuando éste se otorga para adquisición y cuando es para construcción, reparación o ampliación al mes siguiente al del último desembolso previsto en el calendario para este efecto el cual no debe exceder de 6 meses, pagando el asegurado únicamente intereses sobre la cantidad retirada.

4. Otras Instituciones que Indirectamente Apoyan el Financiamiento a la Vivienda

Además de las instituciones antes citadas que en forma directa o indirecta financian la vivienda, se cuenta con otras tales como el sistema Bancario y compañías de seguros que en alguna medida también contribuyen a la solución del problema habitacional.

Dentro del sistema Bancario es el Banco Hipotecario el que mas se ha destacado en la concesión de préstamos hipotecarios para la construcción y adquisición de unidades habita-

Existe además en el sistema Bancario líneas de financiamiento para adquisición, construcción y mejoras de viviendas, las cuales son destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda de sus funcionarios y empleados, en concepto de prestaciones.

Las compañías de seguros financian para la adquisición de viviendas y a empresas para el desarrollo de proyectos habitacionales en forma muy escasa.

CAPITULO III
USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO A
LA VIVIENDA

CAPITULO III

USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

A efecto de conocer del usuario, su opinión relativa al financiamiento por parte de las diferentes instituciones que financian directa o indirectamente la vivienda, se decidió efectuar una investigación de campo a través de los mismos basada en una encuesta dirigida a los usuarios finales del crédito para la adquisición de viviendas y entrevistas personales a funcionarios de asociaciones que aglutinan a la mayor parte de constructores, los que hacen uso del financiamiento a corto plazo. A través de dicha investigación se trata de comprobar la hipótesis siguiente: El financiamiento a la vivienda es la alternativa que más se utiliza para la producción y adquisición de vivienda. El presente capítulo contiene el detalle dicha investigación.

A. INVESTIGACION A EMPRESAS CONSTRUCTORAS: USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO

Las empresas constructoras desempeñan un papel muy importante en el desarrollo habitacional del país, pues son estas en su mayor parte las productoras de las viviendas.

Actualmente las constructoras se encuentran aglutinadas, en su mayoría en la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), la que representa el 80% de tales empresas en el Sector Construcción. Esta Cámara tiene como objetivos defender los intereses de sus afiliados y en general lo relativo a la industria de la construcción, promover y efectuar investigaciones y contribuir al fortalecimiento del desarrollo económico y social del país.

La CASALCO cuenta con 300 socios aproximadamente. Los que a criterio de la misma están divididos en cuatro subsectores.

Contratistas Generales. Estos se dedican a la construcción de edificios, obra de infraestructura física y en forma mínima a la construcción de viviendas. Su actividad la realizan a través de contratos y licitaciones con el gobierno y la empresa privada. Estas suman 86 miembros.

Consultores. Su actividad está orientada a la supervisión y consultoría en todos los ramos de la Construcción. 20 miembros.

Viviendistas. Se dedican a la construcción, promoción y comercialización de viviendas. Algunas de estas también son urbanizadoras. Cuentan con 150 afiliados.

Productores y Distribuidores de Materiales de Construcción. Su actividad es la de producir y comercializar los insumos necesarios para la construcción en general. Estos ascienden a 40 afiliados.

El 20% restante está constituido por constructores, los cuales no están afiliados a CASALCO, operando en forma independiente en los diversos ramos de la construcción.

En relación al subsector de viviendistas, que para efecto del presente estudio es el de mayor importancia, representan el 50% de los afiliados de la cámara, estos, para el desarrollo de los proyectos habitacionales necesitan de financiamiento el cual les es proporcionado por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo principalmente y por el Banco Hipotecario.

Este financiamiento es básicamente un crédito a corto plazo, siendo otorgado según las instituciones financieras de la vivienda, a 2 o 3 años, pero en la práctica les es concedido por las AAP a 18 meses.

El monto máximo de financiamiento para proyectos habitacionales que el constructor puede solicitar a las AAP es de \$7,500 miles el que comprende el 70% en concepto de construcciones y un 30% en terrenos. Este monto máximo constituye el 75% como financiamiento del valor total del proyecto, teniendo la compañía que aportar con recursos propios la diferencia de dicho valor.

Para ser aprobado el crédito es necesario que la empresa constructora disponga de un capital de trabajo equivalente al 10% del monto de financiamiento y que su capital social multiplicado por 20 cubra el mismo.

Cuando al constructor le es otorgado el crédito, la institución le cobra en concepto de comisiones por administración de éste el 2.5% sobre el monto del financiamiento y el 1% sobre el mismo en concepto de supervisión durante el período de ejecución de la obra, ambos le son cobrado por anticipado. Además está sujeto al pago de comisión por compromiso en un 1.5% y el 2% en concepto de recarga por mora en caso de retraso en el pago de cuotas.

Las anteriores deducciones, según los constructores, constituyen una carga financiera, puesto que realmente no reciben el financiamiento completo, reduciéndose éste a un 72% aproximadamente, lo cual es nocivo para el usuario final de la vivienda, ya que tales costos son trasladados al precio de ésta cuando es comprada.

La Financiera Nacional de la Vivienda, a efecto de aprobar solicitudes de créditos que solicitan las diferentes compañías constructoras viviendistas, a las asociaciones de ahorro y préstamos exige los siguientes requisitos.

Solicitud del interesado acompañado de la copia de escritura

de la constitución o modificación, si la hubiere, de la sociedad, con la lista de los socios activos de ésta, así como la conformación de la Junta Directiva.

En lo que respecta a la experiencia, esta tendrá que ser demostrada a través de una lista de obras ejecutadas.

Es indispensable, acompañar junto a la solicitud con el Balance General, Balance de Comprobación; Estado de Resultados y Anexo de cuentas de activo y pasivo con un retraso máximo al día presentado a la FNV de 60 días y firmados por el representante legal, el contador y el auditor externo autorizado, este último, debe emitir la opinión de los Estados Financieros, así como las respectivas notas aclaratorias, todo, del último ejercicio.

En lo referente a las obligaciones que tuviere con las AAP, tiene que presentar el Estado de Cuenta de los préstamos vigentes la certificación del Registro de la Propiedad de Raíz e Hipotecas y la escritura de la propiedad debe ir adjunta a la solicitud del préstamo; así como los planos de urbanización y ubicación del terreno, planos arquitectónicos con sus respectivas memorias descriptivas de las viviendas y de la urbanización con sus respectivos presupuestos, factibilidad de ANDA, CAES y ANTEL, así también la declaración escrita del profesional responsable de la obra, incluyendo un cuadro de valores que contenga el precio de venta de cada vivienda, con un cronograma de actividades para el desarrollo de la obra.

A efecto de demostrar cual es el movimiento de los fondos de la empresa es necesario presentar un Flujo de Efectivo detallado. Así como deberá evidenciar los gastos financieros de la urbanización y construcción de viviendas, los costos de planificación, Dirección Técnica y Administración General

del Proyecto. Con el objeto de garantizar la comercialización de la vivienda debe presentarse un plan donde se demuestre la oferta y la demanda de las viviendas, a construir en la zona donde se ejecutará el proyecto.

B. INVESTIGACION A USUARIOS FINALES DEL FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA A LARGO PLAZO

Esta investigación tiene como objetivo conocer del usuario final la forma en que se le ha proporcionado el crédito para la adquisición de su vivienda y su opinión del mismo. Debido a que la población sujeta de estudio se encuentra diseminada en todo el país, principalmente en el área metropolitana de San Salvador, se optó por establecer dicho estudio en esta última, área geográfica, especialmente en los asentamientos urbanos populares.

En base al método científico de investigación se determinó que el universo es de carácter infinito por lo que fundamentado en ello se empleó la fórmula respectiva para establecer la muestra, la cual dió como resultado 225 elementos.

Para el establecimiento de la muestra probabilística, se asignó un r de 3 con el fin de hacerla más confiable; en cuanto al margen de error que ésta contendría se determinó en un 10%, persiguiéndose con ello inferir en forma más objetiva.

Explicación numérica de la muestra:

$$r = 3 \qquad E = 10\% \qquad P = 0.5 \qquad q = 0.5$$

$$n = \frac{r^2 (P \cdot q)}{E^2} = \frac{3^2 (0.5 \times 0.5)}{0.10^2} \qquad n = 225 \text{ elementos.}$$

Para la realización de la encuesta, se estructuró un cuestionario el cual contenía los elementos necesarios para recopilar la información deseada (ver Anexo N° 11). Estos elementos son los siguientes:

Solicitud de colaboración, datos de identificación y cuerpo de preguntas de las que 11 son de opción cerrada y 1 en forma abierta. Este cuestionario se sometió a una prueba piloto en 30 elementos de la muestra, habiéndose obtenido resultados satisfactorios.

Paso siguiente se efectuó la recolección de datos la que estuvo a cargo de las 3 personas responsables del presente trabajo, habiéndose llevado a cabo en diferentes asentamientos habitacionales periféricos del área metropolitana.

Una vez realizada la encuesta se procedió a la clasificación, tabulación y análisis de los datos obtenidos. La clasificación se efectuó de acuerdo al orden correlativo de las preguntas. La tabulación se hizo en forma manual, estableciéndose relaciones porcentuales para las funciones de cada una de las respuestas, para ello se diseñaron tabuladores que contienen el objetivo de la pregunta, las opciones de respuestas y el respectivo comentario, esta se presenta en Anexo N° 12.

A fin de sustentar en mejor forma el análisis de la información recolectada se procedió a seleccionar las preguntas del cuestionario consideradas básicas las que relacionadas entre sí darían resultados importantes para dicho análisis. Esta relación es la siguiente:

TABULACION CRUZADA CUADRO N° 3 CON N° 4

Objetivo: Establecer a que niveles de precio de viviendas, financian las diferentes instituciones responsables.

INSTITUCIONES PRECIO DE VENTA	IVU Nº	FSV Nº	AAP Nº	INPEP Nº	IPSFA Nº	FUNDASAL Nº	OTRA Nº	TOTAL	%
Menos de: ₡20,000	12	21	11	2	-	5	6	57	26
De:									
₡20,001 a ₡30,000	3	22	27	11	1	1	8	73	34
₡30,001 a ₡35,000		7	12	5	1		3	28	13
₡35,001 a ₡40,000	1	5	8	2			4	20	9
₡40,001 a ₡50,000		8	3	6			6	23	11
₡50,001 a ₡55,000		-		1			-	1	0.5
₡55,001 a ₡60,000		1	1	1			2	5	2.5
₡60,001 a ₡70,000		-	2	1			-	3	1
₡70,001 a ₡90,000		-	1	1	1		2	5	2.5
₡90,001 a más		-	1	-			-	1	0.5
TOTAL	16	64	66	30	3	6	31	216	100.0

Fuente: Ver Anexo Nº 12

Comentario: De los 216 elementos de la muestra que han obtenido financiamiento para su vivienda, 73 los solicitaron para precios de casas que oscilan entre ₡20,001 y ₡30,000, siendo estos los más solicitados por los usuarios; siguiéndole los precios menores de ₡20,000 el que representa el 26% del total financiado; a continuación un 13% de los elementos adquirió vivienda con precios de entre ₡30,001 a ₡35,000; un 11% a precios de entre ₡40,001 a ₡50,000; el 9% para precios de entre ₡35,001 a ₡40,000. Es de observar que dentro de las instituciones son las AAP las que más han financiado los anteriores precios para vivienda, seguido por el FSV.

CUADRO Nº 3 Y Nº 7

Objetivo: Determinar a que niveles de ingresos familiar, atienden las instituciones que proporcionan financiamiento a la vivienda.

INSTITUCIONES INGRESO FAMILIAR	IVU	FSV	AAP	INPEP	IPSFA	FUNDASAL	OTRA	TOTAL	%
Menos de ₡ 500	1	-	1	-	-	2	1	5	2
De: ₡ 500 a 1,000	2	18	5	3	-	4	1	33	15
1,001 a 1,500	5	23	16	7	-	-	8	59	27
1,501 a 2,000	5	12	10	11	1	-	5	44	21
2,001 a 2,500	1	6	11	1	1	-	5	25	12
2,501 a 3,000	1	1	8	3	-	-	3	16	7
3,001 a 3,500	-	3	7	2	-	-	2	14	6
3,501 a 4,000	1	-	4	1	1	-	2	9	4
4,001 a 4,500	-	1	3	2	-	-	4	10	5
Más de 4,500	-	-	1	-	-	-	-	1	1
TOTAL	16	64	66	30	3	6	31	216	100

Fuente: Ver Anexo Nº 12

Comentario: Se observa que los usuarios encuestados que se encuentran entre los rangos de ingreso entre \$501 a \$2,000 son los más beneficiados por las instituciones puesto que del nivel \$501 a \$1,000 el FSV financió a 18 y las AAP a 5; para el nivel \$1,001 a \$1,500, el FSV otorgó créditos a 23 y las AAP a 16 y para el nivel de \$1,501 a \$2,000 el FSV otorgó 12, el INPEP 11 y las AAP 10. Los otros rangos de ingresos son atendidas en menor cuantía por las anteriores instituciones y por otras, lo que refleja la tendencia de las instituciones de éstas en atender los niveles de ingresos descritos.

CUADRO Nº 3 Y Nº 8

Objetivo: Establecer la relación que existe entre los rangos de pago en concepto de cuota mensual por unidad habitacional y las instituciones que las perciben.

INSTITUCIONES CUOTA MENSUAL	IVU	FSV	AAP	INPEP	IPSFA	FUNDASAL	OTRA	TOTAL	%
Menos de \$ 100	11	4	1	-	-	4	4	24	11
De \$ 100 a 300	5	42	21	15	1	2	13	99	46
De 301 a 500	-	16	34	8	-	-	8	66	30
De 501 a 700	-	2	6	6	2	-	5	21	10
De 701 a 900	-	-	2	1	-	-	1	4	2
De 901 a 1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De 1,001 a más	-	-	2	-	-	-	-	2	1
TOTAL	16	64	66	30	3	6	31	216	100.0

Fuente: Ver Anexo Nº 12

Comentario: 99 elementos de los 216 que tienen financiamiento para vivienda pagan en concepto de cuota mensual entre \$100 y \$300 de los cuales 42 lo efectúan al FSV, 66 elementos pagan cuotas entre \$301 y \$500, 34 de ellos lo hacen a las AAP. Esto indica que las anteriores instituciones son las que perciben mayor número de cuotas en concepto de vivienda, ubicándose entre los rangos de \$101 a \$500, lo cual representa el 76% de los elementos de la muestra.

CUADRO Nº 3 Y Nº 12

Objetivo: Establecer la satisfacción de los usuarios del financiamiento con respecto a los términos y condiciones que las instituciones establecen en el otorgamiento de los préstamos.

INSTITUCIONES SATISFACCION	IVU	FSV	AAP	INPEP	IPSFA	FUNDASAL	OTRA	TOTAL	%
Si	6	45	24	12	3	6	13	109	51
No	7	19	42	15	-	-	12	95	44
Abstención	3	-	-	3	-	-	6	12	5
TOTAL	16	64	66	30	3	6	31	216	100.0

Fuente: Ver Anexo Nº 12

Comentario: 109 elementos de la muestra manifestaron estar de acuerdo con los términos y condiciones que las diferentes instituciones tienen establecidos. 95 manifestaron no estar conformes y 12 se abstuvieron de contestar. De los 64 usuarios de crédito del FSV 45 manifestaron estar conforme con tales términos y condiciones no así los de las AAP ya que de los 66 usuarios 42 se manifestaron inconformes, así mismo los usuarios del INPEP en un 50% respondieron en la misma forma.

ANALISIS DE LA RECOLECCION DE DATOS

A través de la investigación de campo se ha podido comprobar que el financiamiento como mecanismo para adquisición de vivienda por parte del usuario final es el más utilizado, dado que la estructura global de ingreso de la población que demanda este bien, no está acorde a los precios predominantes en el mercado de la vivienda.

Es así que de los 225 elementos de la muestra, 216 adquirieron su vivienda a través de crédito en las diferentes instituciones que proporcionan financiamiento para este efecto; el resto habita la vivienda en forma alquilada. Este financiamiento es otorgado en su mayor parte por las AAP y el FSV las que en conjunto han financiado a 130 usuarios lo que equivale al 60% de financiamiento proporcionado para la adquisición de vivienda; ello demuestra la importancia que estas instituciones tienen en la actividad crediticia dentro del Sub-sector Vivienda.

Las anteriores Instituciones han financiado viviendas cuyos precios oscilan entre ₡20,001 a ₡35,000 a un 31% de los elementos de la muestra, un 15% para precios de vivienda menos de ₡20,000 y un 11% para precios de entre ₡35,001 a ₡50,000 lo cual indica que estas proporcionan créditos para viviendas a diferentes niveles de ingreso; de acuerdo a los montos máximos de financiamiento de cada una de ellas.

De los 216 elementos que contrataron préstamos, a 141 se les exigió el pago de prima de estos 66 lo hicieron a las AAP, las que oscilaron entre el 5 y el 15% y 4 de los últimos pagaron primas arriba del 15%, además tuvieron que incurrir con gastos de reservación, escrituración e impuestos principalmente, lo cual representó que el 94% de los usuarios de la AAP hicieran estos gastos.

El FSV de acuerdo a su ley orgánica no exige prima en el otorgamiento de créditos, no obstante de los 64 elementos que contrataron vivienda, 24 contestaron haber pagado prima, ello se debe a la forma en que es comercializada la vivienda ya que en algunas veces es a través de intermediario, lo que explica que hayan efectuado gastos adicionales en concepto de reservación, comisión y revaluación los que no son exigidos por la institución.

Los ingresos familiares que alcanzan financiamiento en su mayor parte en el FSV son los que oscilan entre ₡500 y ₡2,000 ya que el 82% de los créditos financiados por la citada institución están comprendidas en el mencionado intervalo; a diferencia de las AAP las que han otorgado el 79% de los créditos a familias con ingresos de entre ₡1,001 y ₡3,500 evidenciando que el financiamiento está orientado a la clase media. De lo anterior se desprende que de los ingresos percibidos en concepto de pago de cuotas mensuales por el FSV oscilan entre ₡100 y ₡300 en su gran mayoría y

las AAP percibe por el mismo concepto cuotas entre ₡301 y ₡500 no obstante existe un 13% de los usuarios que pagan cuotas arriba de los ₡500.

Los plazos durante los cuales las instituciones conceden los préstamos para la adquisición de la vivienda son de carácter normativo los que actualmente están establecidos entre 15 y 20 años, estos han sido aceptados en su mayor parte por los usuarios; sin embargo algunos manifestaron desear un plazo más largo.

Al preguntar a los encuestados sobre los requisitos que se tienen que cumplir para adquirir financiamiento en las instituciones mencionadas, estos respondieron estar conforme en su mayoría con los que exige el FSV; no así los usuarios que obtuvieron crédito en las AAP; los que manifestaron que algunos de estos requisitos son difícil de cumplir y que la gestión de trámite es muy complicada.

Las demás instituciones que financian la vivienda tales como el INPEP, IVU, FUNDASAL, IPSFA y otras, han demostrado el siguiente resultado dentro de la investigación.

En su conjunto proporcionaron el 40% de los préstamos lo que equivale a 86 elementos de la muestra. Del mencionado porcentaje sobresalen el INPEP con 30 casas financiadas y otras instituciones tales como el sistema bancario y compañía de seguros las que en forma de prestaciones a sus trabajadores han concedido financiamiento a 31 elementos.

El IVU y FUNDASAL, han tenido poca relevancia en los resultados ya que solamente han financiado 22 casas, de las cuales 16 corresponden al IVU, lo cual es negativo para su gestión puesto que su fin es procurar vivienda a las familias de escasos recursos. Y el IPSFA que financió 3 viviendas

únicamente.

Con respecto a los niveles de precios de las viviendas que INPEP y otras Instituciones financian se puede observar que estas fueron más accesibles en el intervalo de precio menos de ₡20,000 y ₡50,000, ya que 53 viviendas de las 61 fueron compradas en esos rangos, lo que significa el 87% del financiamiento concedido por ambas. Los niveles de ingresos de estos grupos familiares oscilan entre ₡501 y ₡3000 y pagan cuotas en concepto de vivienda entre ₡101 y ₡700 en su mayoría. En lo que respecta al IVU, y la FUNDASAL concedieron financiamiento para vivienda de precios menores de ₡20,000 en su mayoría que representan el 77% de los créditos otorgados por estas; los ingresos que devengan los usuarios del IVU están entre ₡501 a ₡2,000 y pagan cuotas mensuales de hasta ₡300. Los usuarios de FUNDASAL perciben ingresos familiares a lo sumo hasta ₡1,000 según lo demostró la encuesta y pagan menos de ₡100 y hasta ₡300 en concepto de cuota mensual.

El INPEP y el IPSFA piden primas a los solicitantes de préstamo para vivienda, no así el IVU y la FUNDASAL así como requieren que el usuario efectúe gastos adicionales de reservación, escrituración impuestos y otros; los cuales han sido hechos en gran parte por los usuarios que contrataron con INPEP y otras Instituciones. Los plazos a los cuales se concedieron los préstamos para vivienda en estas instituciones son hasta 20 años, los que han sido aceptados por dichos usuarios.

El INPEP y las otras instituciones exigen requisitos que de acuerdo a los encuestados son difícil de cumplir ya que el 50% de los usuarios de estas instituciones (según muestra) manifestaron no estar de acuerdo con ellos.

Con relación a los usuarios de la FUNDASAL, por tratarse de programas de vivienda en base a ayuda mutua no se les exige que cumplan con tanto requisito.

Los usuarios del IVU manifestaron en un 44% no estar de acuerdo con los requisitos exigidos por la institución.

En consecuencia se observa que de todas las instituciones que proporcionan financiamiento para adquisición de vivienda las AAP, el FSV, el INPEP, y otras, tienen mayor relevancia en la concesión de préstamos puesto que en conjunto han financiado a 191 elementos de los 216 usuarios equivalentes al 88% de la muestra.

Es de hacer notar que las instituciones como INPEP, IPSFA y otras las cuales su fin no es proporcionar financiamiento a la vivienda han contribuido significativamente en la solución del problema habitacional ya que entre ellas han financiado aproximadamente al 30% de los elementos de la muestra.

CAPITULO IV

**DIAGNOSTICO DE FINANCIAMIENTO
AL SUBSECTOR VIVIENDA**

CAPITULO IV

DIAGNOSTICO DE FINANCIAMIENTO AL SUBSECTOR VIVIENDA

A. EVALUACION DE POLITICAS

En el primer capítulo, se dejó establecido que desde 1932, el Estado ha venido dictando políticas sobre vivienda con el objetivo de solucionar la necesidad de ésta a la población salvadoreña, a través de la creación de instituciones orientadas a la producción y al financiamiento de unidades habitacionales. Estas son: El Instituto de Vivienda Urbana (IVU), el Fondo Social para la Vivienda (FSV), la Financiera Nacional para la Vivienda (FNV), el Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP) y otras que no obstante desarrollar otros fines proporcionan financiamiento a la vivienda: FUNDASAL, INPEP, IPSFA, etc. La formulación de políticas en los últimos años se ha venido dictando por medio del vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano dependencia del Ministerio de Obras Públicas; organismo que se creó para tratar de coordinar todas las acciones que las diversas instituciones antes mencionadas realicen, en forma más ordenada y bajo un solo objetivo: tratar de resolver el problema habitacional a las grandes mayorías de medianos y bajos ingresos.

Este vice-ministerio ha formulado políticas, que en la actualidad se encuentran vigentes, de las cuales y por la importancia que presentan para el financiamiento a la vivienda, se seleccionaron las siguientes: De producción, de comercialización, de vivienda popular y financiera. Tales políticas han sido dictadas en términos indicativos o sea para que sirvan de guía en sus operaciones a las instituciones antes descritas, estas no se encuentran ratificadas por la Asamblea Legislativa por lo que son interpretadas en tal

forma dentro del subsector vivienda, además de que dichas instituciones dependen legalmente de otros ramos y tienen sus propias leyes, por lo que su efecto es mínimo. A continuación se hace un análisis de cada una de ellas para establecer el grado de efectividad dentro del subsector.

1. Política de Producción

La producción de vivienda se realiza a través de empresas constructoras privadas y por el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), dicha producción debería de guardar un equilibrio con la demanda de vivienda anualmente.

A efecto de visualizar el comportamiento de las variables, necesidad de vivienda y producción de esta misma, en el Cuadro Nº 1-5 se puede apreciar que la construcción anual de unidades habitacionales no ha podido alcanzar las nuevas necesidades de vivienda anuales de la población, ya que para el año de 1983 la producción de este bien ascendió a 21,841 unidades y las necesidades a 26,831, lo que hace resaltar un desequilibrio de un 19%, asimismo para el año 1986 la producción bajó a 11,699 unidades y las necesidades crecieron a causa del terremoto del 10 de octubre de ese año a 80,659 unidades lo que vino a distanciar aún más la brecha en un 85%. Este fenómeno natural agudizó la necesidad de vivienda especialmente en los estratos poblacionales más necesitados del área metropolitana de San Salvador lo que ha venido a incrementar el desajuste entre la vivienda necesitada y la producida, ya que este segmento de la población es la que más pide se le satisfaga de tan elemental necesidad. Dicho terremoto dejó como resultado 23,443 viviendas completamente destruidas y 29,916 seriamente dañadas¹, la mayor parte de

¹ Diagnóstico Social: Situación actual de las necesidades básicas en El Salvador, FUSADES, Diciembre 1986.

ellas en los barrios y colonias donde viven las familias de bajos ingresos. Si a la destrucción mencionada se le suma la necesidad de vivienda que por incremento poblacional anual ya se presentaba en el año 1986, la cual es de 27,300 unidades habitacionales aproximadamente, se tendría para dicho año, una necesidad total de 80,659 viviendas lo que conlleva a un déficit acumulado de 649,394 (ver Cuadro N^o 1-5).

2. Política de Comercialización

Esta política persigue que las instituciones responsables de la vivienda, establezcan mecanismos de comercialización y condiciones crediticias que garanticen la eficiente colocación de las mismas.

a. Mecanismos de Comercialización

Debido a que el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda (exceso de demanda), es acentuado, las empresas constructoras no se han visto en la necesidad de desarrollar estudios de investigación de mercados que estén orientados a satisfacer las necesidades, gustos y preferencia del consumidor final, resolviendo en forma escasa la necesidad de vivienda propiamente dicha.

En el presente estudio, se entenderá por comercialización aquella actividad que desarrollan las instituciones responsables de la vivienda orientadas a la satisfacción de necesidades, deseos y carencia de este bien a los consumidores finales.

Al analizar las variables de la mercadotecnia, las que se interactúan en el subsector vivienda, se considerará este bien como el producto que satisface una necesi-

sidad básica del hombre, el precio como el valor expresado en términos monetarios que se paga por la adquisición del bien, la promoción como el conjunto de acciones encaminados a vender la vivienda, y el subsector como el mercado donde productores y compradores concurren para "fijar" el precio de determinado bien.

- a.1 El Producto: En el subsector vivienda se producen 2 tipos de vivienda: Terminada y Progresiva.

La vivienda terminada está caracterizada por estar incluida dentro del sector de vivienda formal debido a las condiciones que debe de reunir este tipo de bien tales como, estar localizadas en asentamientos urbanos los que disponen de la infraestructura básica con que debe contar este tipo de asentamientos.

Además, este tipo de vivienda debe comprender condiciones mínimas de habitabilidad: 2 dormitorios, sala, comedor, servicio sanitario, patio y zona verde, las que permitirán comodidad, higiene y seguridad a las familias que la habitan.

Con la creación del Instituto de Vivienda Urbana se empezó a construir vivienda que reunía las características antes descritas, ejemplo de ello son las comunidades de la Colonia Montserrat, Colonia Guatemala, Centro Urbano Libertad, Colonia Santa Lucía, etc.; las que fueron provistas de 3 dormitorios amplios, sala, cocina, comedor por separado, patio suficiente, muros divisorios y zona verde individual adecuada.

A medida que ha transcurrido el tiempo la vivienda ha desmejorado en su calidad como consecuencia de factores de orden socio-económicos, como alta densidad

poblacional, bajo poder adquisitivo de la moneda, bajos niveles de ingresos, lo que ha provocado mayor demanda del bien, encarecimiento de los terrenos aptos para construcción, materiales e insumos de construcción, mano de obra y otros. No permitiendo construir vivienda en áreas de terrenos como las inicialmente descritas ya que al comparar el área de construcción de una vivienda hecha en 1966, la cual contaba con lotes de 10 X 25 metros o sea 358 varas cuadradas incluyendo un promedio de 110 metros cuadrados de construcción. Con una vivienda construida en 1985, la cual ya cuenta con 50 metros cuadrados de construcción en lotes de 118 varas cuadradas, se puede aseverar que este último tipo de vivienda ya no puede albergar a una familia de más de cuatro miembros puesto que apenas cuenta con dos dormitorios reducidos, sala-comedor, un servicio de uso múltiple, reducido patio y escasa zona verde individual.

- a.2 El Precio: En lo referente al precio de la vivienda, según entrevista sostenida con funcionarios de la FNV y AAP, este es fijado inicialmente por las compañías constructoras en base a la formulación de proyectos a ejecutar, los cuales no poseen consistencia en su elaboración ya que en la presentación de los mismos se incluyen precios de tierra, materiales e insumos de construcción más elevados que los de la plaza puesto que son fijados en base a precios unitarios; especialmente la tierra la que del vendedor original al constructor es trasladada a un precio y este la sobrevalúa al presentarla en su proyecto ante las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, y por si fuera poco, cuando la vivienda está terminada y lista para la venta, el constructor le asigna otro precio basándose en la famosa plusvalía; los materiales de construcción son objeto

de parecida manipulación, puesto que sus precios son consultados en forma unitaria a cualquier centro comercial, incluyéndose así en dichos proyectos.

La mano de obra de la construcción requiere de oficio calificado, no calificado y técnico, este rubro también es objeto de manipulación por el constructor al presentar su proyecto ante la AAP y todavía aún más en el desarrollo del mismo ya que inicialmente se presenta el salario vigente del laudo arbitral; el cual es revisado por las partes involucradas o se negocian nuevos contratos colectivos de trabajo, el precio de la mano de obra por lo regular se incrementa, situación que es aprovechada por las compañías constructoras para "inflar" las planillas de salarios. Los elementos anteriores hacen que el precio de la vivienda cuando es puesta en venta sea más alto de lo que inicialmente se estableció.

- a.3 La Promoción: Existen varios tipos de promoción de carácter persuasivo: el retórico, el propagandístico y el de negociación propiamente dicho, de estos es el segundo el que emplea el constructor de vivienda en nuestro medio, basándose en el supuesto de que "toda vivienda que se construye tiene su comprador".

El medio propagandístico que generalmente es usado por el constructor es el escrito a través de periódicos en donde da a conocer el tipo de vivienda, las características de ésta, el precio y la localización ya sea en la sección de clasificados o en desplegados; además en algunas oportunidades usa afiches y hojas volantes, los cuales son colocados en instituciones y lugares públicos así como en los centros de trabajo.

- a.4 El Mercado: El mercado de la vivienda terminada está localizado generalmente en las cabeceras departamentales de El Salvador, pero especialmente en el área metropolitana de San Salvador. La característica que presenta este mercado es que el acto de compra-venta se efectúa a través de un canal de distribución de 3 niveles: constructor, intermediario y consumidor final, desarrollándose esta actividad de la manera siguiente:

El consumidor final paga una reservación de vivienda a la empresa constructora, luego el primero busca y formaliza financiamiento para la adquisición de ésta en una de las instituciones creadas para tal efecto, ésta última compra la vivienda al constructor y la vende a dicho consumidor final a plazos, en tal caso el intermediario lo constituye la institución financiera. Otro canal de comercialización es usado hoy en día en donde el constructor formaliza la comercialización del proyecto a través de compañías corredoras de bienes y raíces; la que por lo regular está formada por familiares del constructor, estos venden la vivienda, en igual forma que el primer canal a las instituciones las que por último la venden al consumidor final.

En relación a la vivienda progresiva el mecanismo de la comercialización no puede ser empleado por las instituciones que desarrollan este tipo de proyecto habitacional a causa de que lo que se busca es aliviar las condiciones inhumanas en que viven las familias marginadas. La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima lleva a cabo sus programas de vivienda basados en ayuda mutua que comprende, la construcción por parte de esta institución de un servicio y la entrega de materiales de construcción para que los bene-

ficiados del programa continúen la construcción de su solución habitacional.

No obstante lo anterior, la FUNDASAL y otras instituciones gubernamentales ya desarrollan proyectos habitacionales tendientes a satisfacer la necesidad de vivienda de estas familias en lugares urbanizados, por lo que no es raro que estas instituciones empleen algún tipo de promoción.

b. Términos y Condiciones

Otro de los factores que contempla la política de comercialización es la revisión de las condiciones crediticias para la adquisición de vivienda. Al respecto en el Capítulo II se detallaron estas en cada una de las instituciones, observándose que dichas normas difieren de una institución a otra debido a que cada una de estas atiende; de acuerdo a su estructura legal, a diferentes estratos poblacionales.

Gran parte de los demandantes de vivienda se ven limitados a satisfacer ésta necesidad a causa de la complicada tramitación del crédito y el bajo poder de compra de ellos.

Con el fin de comparar los términos y condiciones que generalmente se emplean en las principales instituciones que financian la vivienda, a continuación se hace referencia a cada uno de ellos:

- b.1 Sujeto de Crédito: Dentro del subsector vivienda, uno de los elementos básicos para solicitar financiamiento a largo plazo es el ingreso que en forma estable debe ser devengado por el solicitante del préstamo. Así

también que éste tenga la suficiente capacidad de pago como para contraer la obligación que implica dicho financiamiento. Bajo los anteriores preceptos se conforma la figura sujeto de crédito. Cabe mencionar que en el FSV, el INPEP y el IPSFA además es condición indispensable ser cotizante o pensionado activo.

- b.2 **Montos Otorgables:** Este término se refiere a los diferentes límites de financiamiento que para adquisición de vivienda otorgan las diferentes instituciones financieras y es una de las principales características de ellas.

Al revisar los montos máximos otorgables de las instituciones, se observan que dependiendo de los estratos poblacionales que estas atienden, así es la cuantía de los créditos que otorgan.

Estos montos máximos son diferentes en las instituciones debido a la normatividad de las mismas, la que en algunas se ha tratado de cumplir y en otras se ha interpretado respondiendo a sus intereses, ya sean éstos de carácter financiero y obedeciendo a políticas trazadas por las administraciones en turno.

- b.3 **Plazo:** Este término se refiere al período durante el cual el usuario paga a la institución financiera el préstamo hipotecario que ésta le ha concedido.

El plazo durante el cual se concede el préstamo de largo plazo influye en la capacidad de pago de los usuarios puesto que cuanto más corto es, mayor es la cuota mensual a pagar. Lo que le restringe subsanar otras necesidades; en razón de ello se afirma que las familias de bajos ingresos no pueden aceptar plazos

cortos para el pago de su vivienda.

- b.4 Tasa de Interés: La tasa de interés es el precio que el usuario de crédito paga a la Institución por el uso del dinero prestado para el financiamiento de su vivienda. Esta es una condición que varía de una a otra institución y es establecida por las mismas a excepción de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, la cual es regulada por la Junta Monetaria.

Las tasas de interés de la mayor parte de instituciones que aplican a los créditos otorgados para la adquisición de vivienda, promedian el 12%, asignando las más bajas a los programas de ampliación, mejoras y reparación, lo anterior se debe a que en las leyes orgánicas de estas instituciones se ha establecido que la producción de vivienda debe procurarse en función social.

- b.5 Forma de Pago: Esta condición fija la manera en que el usuario debe amortizar el crédito que para vivienda se le otorga, generalmente las instituciones la establecen con cuotas mensuales fijas, vencidas y sucesivas las que comprenden principal, intereses y seguros.

Este pago deberá constituir el 30% del ingreso del usuario del crédito, dado que en la normatividad de las instituciones está establecido que para evaluar la capacidad de pago de dicho usuario es necesario incluir el ingreso familiar.

- b.6 Prima: Es el aporte inicial en dinero o en terreno que el solicitante de préstamo para vivienda efectúa al otorgársele éste.

El pago de la prima constituye uno de los inconvenientes principales, para las familias que desean obtener su vivienda, especialmente las que disponen de bajos ingresos. Puesto que estos no tienen capacidad de ahorro, viéndose en la necesidad de adquirir otros compromisos para cumplir con este requisito, tales como, endeudamiento con otra institución por medio de préstamos personales.

- b.7 **Garantía:** Todo financiamiento para adquisición de vivienda concedido por las instituciones es respaldado con garantía hipotecaria la que comprende construcción y terreno. Esta propiedad es desgravada al estar cancelado en su totalidad el préstamo, el cual también está garantizado con seguro contra terremoto, incendio y contra deudas durante la vigencia del mismo.

Existen además otros términos y condiciones que son de menos importancia que los anteriores los que son puestos en práctica por las instituciones en la tramitación de los créditos.

3. Política de Vivienda Popular

Esta política persigue que las instituciones responsables de la vivienda procuren mejorar las condiciones en que habitan las familias residentes en asentamientos populares a través de programas de mejoramiento y rehabilitación de viviendas.

La política se cumple en parte por instituciones de gobierno tales como el Instituto de Vivienda Urbana y el Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, este último a través de los programas PDIPECRU y PRONAVIPO los que son financiados por medio de donaciones y préstamos externos en condiciones blandas, y además por instituciones privadas sin fi-

nes de lucro tal como FUNDASAL. Con los programas anteriores se ha logrado paliar en parte el grave problema habitacional de las familias marginadas que no poseen vivienda propia.

La política tiene carácter de beneficio social pues incluye a las familias de escasos recursos que no cuentan con un ingreso fijo y adecuado que cubra el pago de vivienda que ofrece el sector formal, basándose en programas de vivienda progresiva bajo la modalidad de auto-ayuda o ayuda mutua en los que interviene en forma directa la familia beneficiada y los miembros de la comunidad.

Las instituciones mencionadas anteriormente, promueven e implementan programas y proyectos de renovación, mejoramiento y rehabilitación de tugurios tal es el caso de la Comunidad Tutunichapa la que en un principio albergaba a las familias en condiciones infrahumanas, condiciones que han sido superadas a través de programas que desarrolla la Alcaldía Municipal de San Salvador en coordinación con la FUNDASAL.

En lo relativo a rehabilitación de mesones no existe desarrollo de proyectos al respecto, a causa de que las familias que los habitan no son propietarios del inmueble y al dueño de éste no le es conveniente renovarlos puesto que aumentaría el valor de la renta que difícilmente pueden pagar los inquilinos, tampoco le es conveniente venderlo debido a que dejaría de percibir una renta fija y no podría especular con el precio de la tierra en el futuro.

El fomento de los distritos de desarrollo es otro objetivo de la política, estos incluyen una infraestructura necesaria que genere fuentes de empleo, vivienda, salud, educación, recreación, deporte, capaz de frenar los flujos migratorios campo-ciudad. Ello no ha sido posible realizarlos, ya que ha existido poca atención e interés por parte de los gobiernos,

dado que requieren de grandes inversiones con carácter de beneficio social. Lejos de incentivar este tipo de proyectos, las condiciones de las familias campesinas han empeorado ya que desde 1981 y a causa del conflicto bélico existen los pueblos llamados fantasmas, cuyos habitantes han emigrado a las ciudades especialmente a la metrópoli en busca de seguridad, quedando dichos pueblos abandonados y deteriorándose la infraestructura creada, tal como las viviendas, escuelas, unidades de salud, etc. Esta migración ha venido a agudizar aún más el problema de la vivienda en las ciudades, especialmente en los tugurios, estos últimos se han incrementado en forma alarmante pues se ubican en lugares peligrosos a orillas de los ríos y barrancos de difícil topografía lo que crea condiciones de insalubridad por carecer de los servicios básicos.

4. Política Financiera

Esta política busca crear una institución financiera que sería responsable de captar fondos en términos y condiciones blandos para orientarlos al financiamiento de corto y largo plazo con el objeto de que la mayor parte de familias de bajos y medianos ingresos puedan obtener vivienda propia.

En el subsector, las instituciones responsables de la producción y financiamiento de viviendas hacen llegar sus fondos y los distribuyen en forma independiente tal como se ha dejado establecido en el Capítulo II, no existiendo un ente rector que coordine las actividades financieras en forma ordenada. Lo anterior se debe a que cada una de estas ha sido creada en diferente época como respuesta a la solución de necesidades de diferentes sectores de trabajadores y empleados.

El cumplimiento de los objetivos que persigue la política

financiera dependería en gran medida de la creación de un ente financiero capaz de obtener y orientar los recursos financieros a la vivienda.

La creación de una institución financiera de esta naturaleza sería de beneficio en el subsector dado que esta dictaría las normas necesarias para coordinar todos los planes y programas que sobre vivienda se desarrollan a través de las instituciones creadas para tal efecto. Pero es inconveniente puesto que ha existido la experiencia en la creación de instituciones similares; por el Gobierno Central, que ha dado origen a una excesiva burocracia por un lado y a una centralización que vendría a repercutir en elevados gastos administrativos y en la creación de un centro de poder que podría ser perjudicial para los intereses del subsector.

B. INSTITUCIONES QUE PROPORCIONAN FINANCIAMIENTO EN EL SUBSECTOR VIVIENDA

1. Instituciones Creadas para Financiar la Vivienda

Tal como se dice en el Capítulo I, que el IVU, la FNV, las AAP y el FSV son instituciones que fueron creadas con el objetivo de atender a diferentes segmentos poblacionales en sus necesidades de vivienda, ello se debió a que desde 1950, el gobierno ya recibía presiones por parte de la población necesitada de este bien y a causa de que la institución que en esa época era responsable de la vivienda ya era deficiente en la producción de ésta, lo que generaba un síntoma del actual déficit habitacional. En su momento los resultados producidos por las instituciones fueron positivos considerando que el gobierno aportó el capital inicial de las mismas, pero a medida que el tiempo ha transcurrido estas han afrontado diversos problemas, especialmente el IVU el que actualmente está descapitalizándose a causa del poco apoyo

que ha recibido del Estado en los últimos años, de la no adquisición de recursos para invertirlos en programas de vivienda y por otro lado a la excesiva carga en sus gastos de funcionamiento, los que a 1986 eran superiores a los ingresos que éste recibió en concepto de productos (ver Anexo N^o 2). Es así como esta institución durante el período de 1981 a 1986 ha producido 3,704 unidades habitacionales por un valor de \$72,872.5 miles, beneficiando a igual número de familias (ver Cuadro N^o 1-4). El Fondo Social para la Vivienda, el que desde su creación en 1973 y durante los primeros cinco años solamente recibió un aporte del Estado de \$25 millones, pasando a autofinanciarse a través de las cotizaciones provenientes de los trabajadores y patronos así como también de la reinversión de las utilidades y de algunas empréstitos obtenidos, resultado de ello ha derivado en una gestión relativamente satisfactoria en el sentido de que este ha cumplido su objetivo en la medida de sus posibilidades en cuanto a recursos se refiere, tal situación se refleja en el comportamiento de su principal activo, la cartera de préstamo, la que durante el período 1981-1986 tiene un incremento del 201% ya que ésta ascendía en 1981 a \$237,363.5 miles y a 1986 a \$714,152.2 miles. En el mismo período el FSV otorgó 31,283 préstamos a sus asegurados por un valor de \$606,612.9 miles lo que significa el consiguiente beneficio a igual número de familias; (ver Cuadro 2-7). Es de hacer notar que el FSV inyecta dinamismo en lo que a producción de vivienda se refiere, ya que éste es uno de los principales intermediarios entre el productor y el consumidor final de este bien.

Las anteriores instituciones tienen diferentes características en sus operaciones, mientras que el IVU produce la vivienda y la financia a los usuarios, el FSV es una institución crediticia, la primera incurre en costos de producción y financieros, lo cual redundará en beneficio social puesto que los recursos provenientes de obligaciones adquiridas

para desarrollar los programas de inversión le son condicionados en lo relativo a las tasas de interés a las cuales tiene que colocar al otorgar el financiamiento a los usuarios, existiendo un escaso margen financiero de uno a dos puntos entre las tasas de interés activas y pasivas; no así el Fondo Social para la Vivienda el que por ser una institución crediticia con fines de seguridad social adquiere sus recursos (cotización obrero-patronal) sin costos financieros los que son colocados en créditos para vivienda a tasas de interés que le permiten obtener en su gestión una rentabilidad satisfactoria.

Por otro lado las Asociaciones de Ahorro y Préstamo las cuales están sujetas a la supervisión de la Financiera Nacional de la Vivienda como ente rector de estas, se caracterizan por hacer uso de recursos de terceros vía captación de depósitos de ahorro, los que son colocados en préstamos hipotecarios de corto y largo plazo; los primeros son concedidos a las empresas constructoras de vivienda (ver Cuadros N^o 1-1, 1-2 y 1-3, los de largo plazo a los usuarios finales. En razón de que estas asociaciones incurren en costos financieros al obtener sus recursos, los cuales oscilan entre el 7.5 y el 15%, de interés, tienen que colocar estos con tasas de interés activas de entre el 14 y 21% lo cual redundaría en que el usuario adquiere la vivienda más cara. Esto implica que las familias de bajos ingresos no son sujetos en las asociaciones, apartándose esas instituciones del objetivo original para el que fueron creadas (Ley de la FNV), no obstante lo anterior contribuyen a la solución del problema habitacional, ya que durante el período 1981-1986 habían financiado 637 proyectos habitacionales con una inversión de \$961.4 millones (ver Cuadro 2-13). Durante el mismo período financió 18,866 viviendas lo que equivale a \$668.1 millones en préstamos de largo plazo (ver Cuadro 2-14).

a. Población Cubierta

Todas las familias salvadoreñas tienen el derecho a que el Estado, tal como lo manda la Constitución Política, le procure de vivienda cómoda, higiénica y segura. En tal sentido es una obligación de éste procurar que el mayor número de familias tengan su propia vivienda, a través de proporcionar los medios y recursos suficientes a las instituciones que para tal efecto han sido creadas. Para tratar de cumplir con tal fin el Estado ha venido haciendo algunos esfuerzos desde 1950, año en el que inició sus operaciones el IVU atendiendo a todo tipo de empleados, especialmente a los de la administración pública. Con la creación de esta institución se inició en el país la construcción masiva de vivienda terminada, dándose un nuevo paso en la industria de la construcción, pues al año de 1986 este solamente había producido 30,000 soluciones habitacionales aproximadamente, lo que no es representativo en 36 años de vida de la institución ya que al mismo año la población total ascendió a 4.8 millones de habitantes lo que significa que de ésta solamente ha proporcionado vivienda a 150,000 personas; considerando un promedio de 5 por familia, que en términos porcentuales representa el 3.1% de la población total.

A 12 años de haber iniciado operaciones el IVU nace otra institución orientada a satisfacer la necesidad de vivienda llamada Financiera Nacional de la Vivienda la cual se crea como rectora del sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, estas en un inicio fueron instituciones de carácter privado pero en 1980 fueron nacionalizadas pasando a poder del Estado el 51% de sus acciones. La obra realizada por las AAP relativa a la satisfacción de necesidades de vivienda para el año

de 1986, no ha sido del todo satisfactoria ya que a dicho año había financiado 93,700 viviendas (Plan Anual Operativo del Sistema de AAP, 1987) beneficiando a igual número de familias las que incluyen a 500,000 personas aproximadamente, estas representan el 10.4% de la población total de dicho año. No obstante, la mayor parte de estas familias no son de bajos ingresos ya que el financiamiento para la adquisición de vivienda que las AAP otorgan ha estado orientado a las familias de clase media y alta, desvirtuándose el fin para el cual fue creada la FNV.

En razón de que las anteriores instituciones atendían independientemente a todo tipo de familias que reunieran condiciones de sujetos de crédito y a causa de que la clase trabajadora del sector privado no se atendía en sus necesidades de vivienda, especialmente a causa de su baja capacidad de pago, se crea en el año de 1973 el Fondo Social para la Vivienda, institución que tendría que orientar todos sus esfuerzos a proveer de vivienda a la clase trabajadora obrera y es así que desde ese año y hasta 1986 había financiado a estos para la adquisición de 45,000 unidades habitacionales aproximadamente, los que promediaban 225,000 habitantes equivalentes al 4.9% de la población total de 1986, pero si se relaciona con su población cotizante la cual ascendió en dicho año a 208,526 afiliados los beneficiados representaban el 22% de estos.

En síntesis la población cubierta por las 3 instituciones alcanzan aproximadamente a 875,000 habitantes, estos representan el 18% de la población total a 1986, esto no es suficiente si se compara con el déficit habitacional existente, el cual es de 649,394 viviendas (ver Cuadro 1-5) lo que equivale a 3,246,000 habitan-

tes que no poseen vivienda propia o que viven en viviendas deterioradas o en condiciones insalubres. Estos representan aproximadamente el 68% de la población total al año antes mencionado. El 14% restante de la población está siendo atendido por otras instituciones no responsables del financiamiento a la vivienda, tales como INPEP, IPSFA, FUNDASAL, sistema bancario y otros.

b. Situación Económica Financiera

Considerando que en el subsector vivienda, las instituciones responsables del financiamiento de este bien desarrollan el rol principal desde el punto de vista de intermediación financiera, pues son estas las que obtienen los fondos y los colocan a través de préstamos para vivienda de corto y largo plazo, es necesario efectuar un análisis de su situación económica financiera en los balances y estados de resultados (Anexos Nº 1 al 8), este se hace desde el punto de vista liquidez, inversión realizada (cartera de préstamos), la cual tiene que ser consecuente con el objetivo para el cual fueron creadas las instituciones, así también se evalúa la solidez de ellas a través de su patrimonio, como también la capacidad de producir beneficios.

- b.1 Instituto de Vivienda Urbana (IVU): Para el año de 1981 el IVU presentaba disponibilidades de \$11,877.6 miles y en concepto de pasivo circulante \$2,151.6 miles, tal situación reflejó una liquidez aceptable ya que dicho disponible pudo responder hasta 6 veces con su obligación de corto plazo. Para 1986 la situación de las disponibilidades cambió ya que estas apenas alcanzaban a \$3,340.1 miles, lo mismo sus obligaciones de corto plazo, las que se redujeron a \$502.6 miles

que al relacionarlos dió como resultado que tal disponible respondió 7 veces a sus obligaciones a corto plazo. La disponibilidad es suficiente para responder a tales obligaciones, pero no para el desarrollo de sus operaciones como es la de producción de vivienda.

Al evaluar la inversión que el IVU ha efectuado durante el período 1981-1986 este presentaba para el primer año en el rubro realizable un monto de 146,032.4 miles en concepto de cartera, lo que le significó el 80% del total de sus activos que ascendieron a 181,376.7 miles; ya para 1986 esta cartera se había incrementado a 170,448.1 miles significándole el 92% del total de los activos de ese año, el que ascendió a 185,922.7 miles. Lo anterior evidencia que el IVU ha orientado sus esfuerzos a la realización de su objetivo pues la mayor parte de sus activos se encuentran invertidos en programas de vivienda, pues durante el período en mención otorgó 3,704 préstamos por un monto de 72,872.5 miles beneficiando a igual número de familias.

Al relacionar los pasivos con el patrimonio del instituto para el año de 1981, este demostraba en concepto de obligaciones un saldo de 33,988.7 miles y un patrimonio de 147,388.0 miles dando como resultado 0.23 o sea que las obligaciones del IVU representan el 23% de su patrimonio y para 1986 estas obligaciones representaron el 39% del mismo ya que ascendían a \$52,136.2 miles y su patrimonio era de \$133,786.5 miles lo que demuestra que hubo poco endeudamiento durante el período.

Al establecer la rentabilidad que obtuvo durante el período ésta para 1981 fue de \$0.60 por cada \$100 invertidos en activos ya que para ese año obtuvo uti-

lidades por ₡1,103.9 miles; contrariamente para 1986, experimentó un déficit de ₡3,214.0 miles reflejando una pérdida de ₡1.70 por cada ₡100.00 invertido.

A pesar de que el IVU hace esfuerzos en tratar de cumplir con su objetivo, el cual es producir vivienda para las familias de bajos ingresos, éste se encuentra imposibilitado para continuar desarrollando en forma significativa proyectos habitacionales a causa de los limitados recursos que provienen de sus principales fuentes de financiamiento como lo es la recuperación de su cartera la que durante el periodo 1981-1986 ascendió a ₡44,208.7 miles es decir, ₡7,368.1 miles como promedio anual. Otra fuente de financiamiento la constituye las obligaciones adquiridas durante el mismo periodo, especialmente con la Dirección General de Tesorería y la Financiera Nacional de la Vivienda la que totalizó un monto de ₡19,305.4 miles (ver Cuadro Nº 2-1). Con los anteriores recursos, el instituto, ha venido desarrollando proyectos habitacionales, produciendo un promedio anual de 617 unidades con una inversión promedio anual de ₡12,145.4 miles (ver Cuadro 2-2).

Si se considera que la necesidad anual de vivienda al año 1986 es de 27,300 unidades que al compararla con la producción antes mencionada se puede establecer que el IVU únicamente ha contribuido a satisfacer esta necesidad en un 2.33% lo que es insignificante ante la magnitud del problema.

En base a lo anterior se afirma que el IVU ha desarrollado su actividad en base a sus disponibilidades de recursos, la que podría ser ampliada dada su trascendencia si este busca fuentes alternas de financiamien-

to; pues en 1986, gran parte de los fondos propios se encuentran invertidos en su principal activo, la cartera de préstamos (92%), lo que indica que la institución ha venido orientando sus esfuerzos en el cumplimiento de su objetivo, pues según estudio de campo, el 80% de los usuarios del IVU devengan entre menos de \$500 y \$2,000.00.

- b.2 Fondo Social para la Vivienda (FSV): El índice de liquidez del FSV se establece dividiendo las disponibilidades entre las obligaciones de corto plazo (devolución anual de cotizaciones). Para el año de 1981 las disponibilidades mantenían un saldo de \$32,214.9 miles y las obligaciones de corto plazo \$2,130.0 miles resultando una razón de 15.1 a 1 veces; para 1986 esta bajó a 12.1 pues las disponibilidades eran de \$47,481.8 miles y las obligaciones de corto plazo \$3,921.6 miles.

En lo referente a la relación cartera-activos totales, el rubro préstamos y descuentos presentaba para 1981 un saldo de \$237,383.5 miles representando el 58.5% de sus activos totales los que ascendían a \$405,382.6 miles en dicho año, para 1986 la situación de la cartera era de \$714,152.2 miles en préstamos y descuentos equivalentes al 86.1% de los activos totales que ascendían a \$829,245.6 miles. El incremento de \$476,768.7 miles en concepto de préstamos observado durante el período se debe al cambio de política institucional, ya que hasta 1984 el FSV mantenía el programa "compra-venta directa de vivienda" el que incluía la compra de proyectos habitacionales y la de terrenos para efectuar los mismos, lo cual significaba para la institución inversiones elevadas las que para 1981 eran de \$80,203.9 miles al año de 1986 estas inversiones ha-

bían disminuido a ₡29,285.4 miles en razón de que el promedio antes mencionado había sido cambiado por otro llamado "financiamiento directo" a través del cual el FSV financiaba la adquisición de viviendas, tal situación se puede apreciar en el Cuadro N^o 1-4 pues en el período 1981-1986 otorgó 31,283 préstamos por un monto de ₡606,612.9 miles beneficiando a igual número de familias.

El nivel de apalancamiento que el FSV obtuvo durante el mismo período fue representativo ya que en 1981 la relación pasivo patrimonio dió como resultado 7.1 significando de que por cada ₡1.00 de su patrimonio, ₡7.1 fueron aportados por terceros. Este resultado se obtuvo al dividir el saldo del pasivo de dicho año el cual ascendió a ₡355,345.5 miles entre el capital el cual era de ₡50,037 miles. Para 1986, el índice tuvo una mejor posición ya que representó 10.3 como resultado de que su pasivo ascendió a ₡755,684.0 miles y el capital a ₡73,561.6 miles, lo anterior evidencia alto grado de apalancamiento financiero, lo cual es positivo pues este ha captado más recursos para invertirlos en vivienda.

A efecto de medir la eficacia con que han sido administrados los activos de la institución se establece la relación utilidades a activos totales. Esta para 1981 dió como resultado ₡1.89 por cada ₡100.00 de activos, pues sus utilidades fueron de ₡7,674.8 miles. Para 1986 estas fueron sustancialmente mejores, pues alcanzaron un monto de ₡24,572.1 miles lo que significó un rendimiento aproximado de ₡3.00 por cada ₡100.00 invertidos en activos. Esta eficiencia demostrada por el Fondo se debe a que los gastos han conservado un comportamiento promedio durante el período del 60% con

relación a los productos.

No obstante ser una institución joven, el FSV demuestra a través del análisis anterior, aceptable eficiencia en la administración de sus recursos ya que el haber otorgado 31,283 préstamos durante el periodo 1981-1986 significa que financio un promedio anual de 5,214 créditos que al relacionarlo con la necesidad anual de vivienda este ha podido contribuir a satisfacerla en un 20% aproximadamente. Ello ha sido resultado del aprovechamiento de sus recursos, especialmente de las cotizaciones obrero-patronales las que durante el periodo ascendieron a €375,144.5 miles, (ver cuadro N° 2-3); de la recuperación de su cartera de préstamo la que durante el mismo periodo reflejó un monto de €70,496.5 miles significando un promedio anual recuperado de €11,749.4 miles (ver cuadro N° 2-4); de sus utilidades las que en el periodo ascendieron a €74,908 miles promediando anualmente €12,484.7 miles (Anexo N° 4).

La gestión del FSV durante el periodo analizado demuestra que esta institución ha venido tratando de satisfacer las necesidades de vivienda de sus trabajadores, prueba de ello es que su principal activo, el rubro préstamos y descuento para el año de 1986 representaba el 86.1% de los activos totales considerando además que los créditos otorgados a familias de bajos ingresos, según estudio de campo, el 83% fue concedido a trabajadores cuyos ingresos oscilan entre €501 y €2,000 los que han adquirido vivienda de precios entre €20,000 y €40,000 (ver Cuadros N° 3 con 4 y 3 con 7, Capítulo III).

b.3 Asociaciones de Ahorro y Préstamos (AAP): Para el

sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamos se establece el índice de liquidez de la siguiente manera: Disponibilidades menos obligaciones de corto plazo entre depósitos de ahorros X 100. Es así que a 1981 las disponibilidades ascendieron a ₡118,303.6 miles, préstamos y adelantos con la FNV (obligaciones de corto plazo) ₡112,128.6 miles y los depósitos de ahorro totalizaron ₡630,204.7 miles que al relacionarlos dieron como resultados el 1%. En 1986, este indicador mejoró habiéndose incrementado a 9% pues el saldo de las disponibilidades era de ₡196,268.6 miles, los préstamos de corto plazo ascendían a ₡84,754.6 miles y los depósitos de ahorro a ₡1,176,097.9 miles. Este índice refleja el disponible para atender el financiamiento de proyectos habitacionales para el inicio de cada período. No obstante, las AAP emplean el índice de liquidez en forma periódica para el cumplimiento del Artículo 78 de la Ley de la FNV, el cual manda a estas a mantener el 10% del total de sus depósitos en concepto de encaje legal, este último es la relación disponibilidades sobre depósitos de ahorro por cien menos el 10% y se le denomina "Índice de Liquidez Bruto".

Las AAP mantienen dos tipos de cartera hipotecaria, su diferencia está en el plazo el cual es de corto y largo plazo. El monto de ambas carteras para 1981 sumó ₡557,583.1 miles representando el 69% de los activos totales los que ascendieron a ₡804,175.8 miles. Para 1986, la cartera se incremento a ₡915,669.5 miles que en términos relativos representaba el 67% de los activos los que ascendían a ₡1,369,535.3 miles. Este incremento es producto del otorgamiento de 18,866 préstamos de largo plazo por un monto de ₡668,143.7 miles (ver Cuadro N^o 2-14) y del financiamiento de 655 proyectos de construcción a empresas constructoras por un

monto de \$982,866.9 miles (ver Cuadro N^o 2-13). El incremento en la cartera se considera aceptable si se toma en consideración que parte de sus activos se encuentran con restricción de encaje legal (10% de los depósitos de ahorro) éste totalizaba \$117,609.8 miles para 1986, los cuales estarían depositados en bancos e invertidos en préstamos de corto plazo según el Artículo 78 de la Ley de la FNV y AAP.

La relación pasivo-patrimonio refleja un resultado para 1981 de 15 a 1 en base a que las obligaciones de las AAP para ese año ascendieron a \$753,300.6 miles, el patrimonio a \$50,875.2 miles y para 1986 este índice dió como resultado 17 a 1 ya que las obligaciones totalizaban \$1,293,132.7 miles y el patrimonio fue de \$76,402.6 miles. Lo anterior demuestra el alto grado de apalancamiento financiero proveniente de la captación de depósitos en cuentas de ahorros, lo que le permite a la AAP financiar proyectos habitacionales y préstamos de largo plazo. En cuanto al rendimiento proporcionado por los activos de las AAP para 1981, fue de \$0.60 por cada \$100.00 invertidos en estos, ya que las utilidades de ese año fueron de \$4,803.7 miles y los activos totalizaban \$804,175.8 miles. Para 1986 únicamente incrementó a \$0.70 por cada \$100.00 ya que las utilidades de ese año fueron de \$9,430.4 miles y sus activos de \$1,369,535.3 miles. Cabe mencionar que el margen financiero que las AAP obtienen es mínimo debido al pago de intereses que estas instituciones tienen que hacer a los ahorrantes, representando estos a 1986 aproximadamente el 57% de los productos financieros.

Una de las características del Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo es la de financiar proyectos ha-

bitacionales como también créditos a largo plazo a sus depositantes. Para lograr lo anterior las AAP obtuvieron recursos a través de los depósitos de ahorro, los que durante el período 1981-1986 experimentaron un incremento de \$646,085.3 (ver Cuadro N^o 2-9) resultando un incremento promedio anual de \$107,680.9 miles; de las recuperaciones las que durante el período totalizaban \$1,554,573.9 miles, promediando una recuperación anual de \$259,095.6 miles. De sus utilidades que totalizaron en los 6 años \$34,004.6 miles las que anualmente promediaban \$5,667.4 miles (Anexo N^o 8) y de préstamos recibidos de la FNV hasta 1986 \$189,631.5 miles, estos recursos permitieron a las AAP financiar durante el período 18,866 préstamos para adquisición de viviendas por un monto de \$668,143.7 miles, así como también 655 proyectos habitacionales a empresas constructoras invirtiendo en estos \$982,866.9 miles.

La concesión anual de créditos a largo plazo promedian 3144 unidades, las que al compararse con la necesidad anual de vivienda, estas instituciones contribuyen con un 12% a resolver tal necesidad. Es necesario hacer notar que los créditos han sido concedidos a familias que devengan ingresos entre \$1,001 y \$3,500, constituyendo estos según estudio de campo el 79% (ver Cuadro N^o 3 con N^o 7), lo que evidencia que estas instituciones no se han preocupado por financiar a las familias de bajos ingresos.

- b.4 Financiera Nacional de la Vivienda (FNV): La cartera de préstamos de la FNV durante el período 1981-1986 se observa disminuida en el transcurso del período, debido a la poca asistencia crediticia otorgada a las AAP pues a 1981 esta presentaba un saldo de \$117,692.6 miles en concepto de adelantos y préstamos a las AAP y

a 1986 fue de ₡102,237.5 miles. Al relacionar esta cartera con los activos de la institución esta representaba para 1981 el 81% de tales activos, siendo estos de ₡144,759.6 miles y para 1986 la misma representó el 62% de tales activos los que ascendieron a ₡164,158 miles, al establecer la relación pasivo-patrimonio esta dió como resultado para 1981 un indicador de 8.2 a 1 en base a que los pasivos ascendieron a ₡129,077.8 miles y su capital a ₡15,681.8 miles lo que significa que por cada colón de patrimonio habían ₡8.2 de participación de terceros, para 1986 los pasivos ascendieron a ₡175,877.2 miles, pero a causa de la devaluación ocurrida en enero de ese año, la FNV quedó sin patrimonio, ya que con éste tuvo que absorber la pérdida cambiaria por los compromisos con instituciones extranjeras.

Al evaluar la gestión administrativa de la FNV desde el punto de vista rendimiento de activos durante el periodo analizado, para 1981 obtuvo un rendimiento de ₡1.00 por cada ₡100.00 invertidos en activos ya que sus utilidades en ese año fueron de ₡1,422.9 miles y los activos ascendieron a ₡144,759.6 miles para 1986 la FNV no fue rentable a causa del fenómeno devaluatorio explicado anteriormente.

La liquidez de la FNV no pudo ser establecida en el período 1981-1986 por carecer de información contable de los compromisos a corto plazo de la institución.

La actividad que la FNV realiza dentro del subsector en bien mínima en razón de que ésta se reduce a financiar al Sistema de Ahorro y Préstamo en momentos de iliquidez y para efectos de normar, aprobar y supervisar proyectos habitacionales.

2. Instituciones Creadas con Otros Fines y que Proporcionan Apoyo a la Vivienda

Las instituciones que a continuación se analizan, si bien es cierto no han sido creadas para financiar la vivienda, han contribuido en alguna medida a la solución del problema habitacional que aqueja a la sociedad salvadoreña. Tal es el caso de FUNDASAL como institución privada sin fines de lucro que trata de desarrollar sectores poblacionales más pobres del pueblo salvadoreño; el INPEP, el cual fue creado para otorgar pensiones a los empleados públicos y municipales así como el IPSFA el cual otorga pensiones a los miembros de la Fuerza Armada salvadoreña, han invertido parte de sus recursos en el financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda a través de terceras instituciones o de las mismas. Además contribuyen también a resolver el citado problema el Sistema Bancario, con la concesión de préstamos hipotecarios para todo aquel que lo demande y que pueda cumplir con la obligación.

Dentro de los programas de FUNDASAL se destaca el "programa habitacional convencional" que como se dijo en el Capítulo II consistía en el sistema de ayuda mutua, por medio del cual se había construido para el año de 1986, 13,224 viviendas por un valor de \$83,132.2 miles (ver Cuadro 2-16). Para poder desarrollar esta obra la FUNDASAL obtuvo financiamiento de EEUU, Europa y donaciones internas. Durante el período 1981-1986 la institución ha producido un promedio anual de 1,500 unidades habitacionales aproximadamente, lo cual es mínimo en relación a la magnitud del problema habitacional, considerando que dicho programa está orientado a las familias de escasos recursos, además de que el costo de cada solución habitacional que la FUNDASAL financia es de un promedio de \$9,000 aproximadamente, esto es beneficioso para dichas familias, ya que en el mercado formal de vivienda no

pueden obtener financiamiento por los altos precios de estas.

Lo anterior indica el esfuerzo que la institución realiza en tratar de ayudar a estos sectores marginados en el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, pero para que estos programas puedan ampliarse y poder beneficiar a más familias es necesario que se le proporcionen recursos, especialmente económicos en condiciones favorables que le permitan canalizarlos en los mismos términos.

Otra de las instituciones que contribuyen a la solución del problema habitacional, es el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos cuyo fin principal es otorgar pensiones a dichos empleados, a los maestros y a los trabajadores municipales; colateralmente la institución invierte recursos para el financiamiento de viviendas, estos provienen de las reservas técnicas que según su ley de creación debe asignar a este fin un 80% (Art. 38, Ley del INPEP) para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a dichos empleados y pensionados. Es así como el INPEP durante el periodo de 1981 a 1986 otorgó así: En el primer año 1,005 créditos por un monto de \$35,717.3 miles y para 1986 el número de créditos concedidos fue de 1,087 por un total de \$31,927.4 miles, totalizando en el citado periodo 7,795 créditos hipotecarios por un monto de \$227,436.4 miles (ver Cuadro Nº 2-20). Esta actividad ha dado origen a una cartera hipotecaria, la que a 1981 mantenía un saldo de \$85,245.2 miles que significaba el 45.7% de los activos totales que ascendían a \$186,687.3 miles. Para 1986 la situación de la cartera era de \$253,915.2 miles y la de los activos de \$607,535.9 miles que al relacionarlos arrojó un indicador del 41.8%. Lo anterior da un crecimiento de la cartera de \$168,670 miles que en términos porcentuales significa un 198% de incremento. Es de observar que en el periodo antes descrito la institución ha mantenido

un 45% aproximadamente de sus activos en cartera hipotecaria.²

Si se considera que la concesión de créditos hipotecarios por el INPEP es una actividad secundaria se puede establecer que ésta ha sido de beneficio para la población cubierta por dicho régimen ya que a 1986 había otorgado financiamiento a un total de 9,832 afiliados en concepto de préstamos hipotecarios beneficiando a igual número de familias las que ascienden a 49,160 personas que representaron el 1% de la población total del país al año antes mencionado.

El Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada es otra institución cuyo fin principal es otorgar pensiones a los miembros de la Fuerza Armada y a causa de que sus fondos provienen de la captación de cotizaciones de dichos miembros, tiene que establecer reservas técnicas y de emergencia, éstas a 1986 ascendían a \$243,753.1 miles de las cuales asigna un 10% para la inversión en vivienda, ésta es canalizada a las instituciones responsables de la producción de viviendas (Artículo 93, Ley del IPSFA), además esta institución otorga préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda a sus afiliados (40,000 aproximadamente) y construye a cuenta propia proyectos habitacionales. Es así como para el año de 1986 había otorgado 2,240 préstamos para adquisición de vivienda por un monto de \$73,634.8 miles, no obstante estos han sido concedidos a oficiales y jefes así como también a personal administrativo, quedando una proporción significativa de su población cotizante al margen del financiamiento para vivienda.

² Memorias INPEP 1981-1986.

C. USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA

1. Empresas Constructoras

Las empresas constructoras existentes en el país están constituidas como personas naturales y jurídicas, estas en su mayor parte se encuentran organizadas en asociaciones gremiales tales como la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción, la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos y otras.

En lo que concierne a defender los intereses de la industria de la construcción se puede afirmar que este objetivo es el principal, por cuanto en la práctica son sus intereses los que normalmente defiende la CASALCO, influyendo en forma importante en las decisiones que sobre vivienda se toman ya que ésta se hace representar en la cúpula de diferentes instituciones dedicadas a la producción y financiamiento de viviendas, no así los intereses de los trabajadores (mano de obra) los que dentro de la población económicamente activa ascienden a 16,500 aproximadamente.⁹ Estos solamente reciben algunas prestaciones sociales que el constructor cumple por mandato legal (ISSS, FSV y Código de Trabajo) las que en la mayor parte de veces no son disfrutadas por los trabajadores a causa de la naturaleza de las contrataciones las cuales son de carácter temporal, no mayores de seis meses, y a la manipulación de que son objeto el pago de tales prestaciones.

En relación a la contribución que la industria de la construcción hace al desarrollo económico y social del país se puede afirmar que ésta generó un aporte al Producto Territo-

⁹ Estadísticas 1985. Instituto Salvadoreño del Seguro Social.

rial Bruto en 1986 del 2.7% del cual el 1.2%* fue aportado por el subsector vivienda ya que la dinámica que genera el sector construcción hace que la actividad económica tenga un efecto multiplicador derivado de esta industria hacia otros sectores creando empleo e ingreso a más familias, las que demandan más bienes y servicios.

Con respecto a los constructores de viviendas, estos para desarrollar los proyectos habitacionales solicitan financiamiento a las AAP el que les es concedido por un 75% del valor total del proyecto, dicho financiamiento no puede exceder de \$7,500 miles a un plazo no mayor de 3 años con una tasa de interés del 17% anual, además según entrevista a constructores, éste debe comprender 70% para construcciones y un 30% para compra de terreno, para que dicho préstamo les sea concedido, es necesario que la empresa constructora aporte como mínimo un capital de trabajo equivalente al 10% del monto del financiamiento el cual se establece deduciendo del activo circulante el pasivo circulante en el balance de la empresa de un mes anterior a la presentación de la solicitud de financiamiento. Así mismo la empresa debe contar con un capital social que multiplicado por 20 cubra como mínimo el monto del financiamiento.

También manifestaron que el financiamiento recibido de las AAP no es del 75% del valor del proyecto, puesto que se les deduce una serie de recargos, tales como 2.5% por administración del crédito, 1% en concepto de supervisión de la obra durante el período de ejecución, los que son hechos efectivos al momento en que la institución efectúa los desembolsos. Así mismo les es cobrado el 1.5% en concepto de comisión por compromiso, lo anterior hace pensar que el fi-

* Revista del Banco Central de Reserva de El Salvador. Oct.-Nov.-Dic. 1987.

nanciamiento recibido es de aproximadamente el 71%, lo que reafirma que éste es proporcionado por las AAP a una tasa del 22% aproximadamente.

Así mismo, manifiestan que el plazo durante el cual se les concede el préstamo no es en la realidad de 3 años como lo estipulan manifiestan los reglamentos de las AAP, sino que éste es otorgado a plazo no mayor de 18 meses, argumentando que no es suficiente para finalizar los proyectos habitacionales.

En cuanto a la forma en que es otorgado el financiamiento por parte de las AAP para la construcción y compra de terrenos estos manifiestan que la estructura del 70 y 30% es obsoleta debido a que los precios de la tierra han sido incrementados como producto de la especulación y de la plusvalía misma por cuanto el porcentaje asignado a la compra del terreno debe ser más alto.

También se quejan de la excesiva tardanza en cuanto al trámite del préstamo, el que a veces absorbe mayor tiempo que el que se tarda el desarrollo del proyecto mismo, así como la cantidad de requisitos que tienen que ser presentados a dichas instituciones.

Al referirse a los proyectos habitacionales que construyen, estos coinciden en que actualmente ya no es posible la construcción de viviendas que tengan precios mínimos de \$21,000, lo cual fue posible hasta 1986, pues era el tipo de vivienda que financiaba el Fondo Social para la Vivienda. Dicha vivienda puede alcanzar como precio actual de \$25,000 a \$30,000 considerando el alto precio de la tierra y la urbanización, este tipo constituye un 25% de la oferta total de viviendas. Otro tipo de vivienda que ofrece el constructor en el actual mercado de vivienda es la que tiene un costo

promedio de \$38,000, la que también es financiada por el Fondo Social para la Vivienda y el Instituto Nacional de Pensiones para empleados públicos, éste es el 26% de la oferta total y el resto de la oferta lo constituyen viviendas cuyo precio es de \$40,000 en adelante.

En cuanto al cumplimiento de las políticas de vivienda, estos manifestaron que no obstante tener sus propias políticas a nivel gremial, las orientan en combinación con las de las instituciones responsables de la vivienda las que a criterio de estos se formulan en forma improvisada no existiendo coordinación entre estas y las formuladas por el gobierno central, al que critican en el sentido de que no hace del conocimiento los planes de mediano y largo plazo de proyectos de infraestructura relativos a vivienda que las instituciones tales como ANDA, CEL, CAESS, ANTEL y Obras Públicas desarrollarán en el futuro.

Al analizar lo manifestado por los constructores de vivienda en lo referente al financiamiento que reciben para la construcción de proyectos habitacionales se afirma lo siguiente:

Con respecto al financiamiento propiamente dicho, a estos se les exige un aporte del 25% del valor del proyecto a desarrollar. Dicho aporte debe estar constituido por capital de trabajo y capital social. El primero es uno de los obstáculos para el constructor puesto que cuando no reúne o no dispone del suficiente capital de trabajo acude al sistema bancario a solicitar los llamados "préstamos puente" con los que viene a llenar dicho requisito ante las AAP. Lo anterior evidencia la poca participación de capital propio por parte del constructor en el desarrollo de su actividad, lo que le implica la obtención de utilidades con un alto apalancamiento financiero, el cual es obtenido mediante el préstamo a corto plazo que las AAP y la banca le otorgan, resumiéndose

el aporte de estos en inversiones de activos fijos.

En lo concerniente a la tasa de interés que las Asociaciones de Ahorro y Préstamo fijan a los préstamos de corto plazo, nominalmente es del 17% lo cual no es cierto puesto como se ha dicho anteriormente, esta asciende al 22% aproximadamente considerando los recargos que en diversos conceptos dichas asociaciones hacen al momento de otorgar los créditos, esto es atentatorio para el usuario final, ya que los constructores trasladan dichos costos al precio final en el que venderán las viviendas, considerando además que el constructor puede manipularlos a su conveniencia. En tal caso son las AAP también las beneficiadas ya que perciben más ingresos con este tipo de recargos.

El plazo en el cual se concede el préstamo al constructor, es conveniente que sea justificado mediante un estudio integral del proyecto a desarrollar que garantice en forma técnica la realización del mismo, evitando así cualquier compenenda del constructor con la FNV y las AAP, ya que se sabe que los primeros buscan la aprobación del préstamo ante las instituciones a través de sus dirigentes aún presentando proyectos semi-elaborados; a veces estos no contienen un estudio de mercado que garantice la eficiente comercialización de las viviendas, lo cual hace que el plazo contratado no se cumpla, originando los consiguientes revalúos, recargos por la tardanza en la entrega de los avances de la obra o a la creación de activos inmovilizados, todo ello redundando en más acumulación de intereses, en el precio de la vivienda lo cual es nocivo para el consumidor final quien es el que carga con dichos costos al momento de comprar la vivienda.

Referente a la forma en que se estipula el financiamiento, el 30% destinado a la compra de terreno, es necesario que la FNV fije el precio de la tierra dependiendo de la localiza-

ción del proyecto a efecto de no dar lugar a que vendedor y comprador especulen con el precio de esta, evitando así que los precios de la vivienda sean más elevados. El 70% destinado a la construcción puede ser controlado a través de estándares de precios cotizados al por mayor, de los insumos y materiales de construcción ya que es fácil manipular dichos precios por parte de los constructores debido a que existe la producción vertical, en la cual las empresas productoras de materiales e insumos son a la vez constructores de viviendas.

Con respecto a la oferta de viviendas que los constructores mantienen en el mercado, la que hasta 1986 guardaba una estructura de producción de 25% en vivienda con precios entre \$25,000 a \$30,000, la misma proporción para vivienda que oscila entre \$30,000 a \$40,000 y un 50% para vivienda mayor de \$40,000, dichos constructores manifestaron no poder mantener los precios de la vivienda de menor precio para los próximos años, argumentando el incremento de los precios de la tierra y el de los costos de urbanización. Como es de observar son los constructores los que fijan el precio de la vivienda; basados en los elementos anteriores los que puede manipular a su conveniencia, llegando al grado de pronosticar el precio de la vivienda para próximos períodos con incrementos alarmantes.

La estructura de la oferta de la producción de viviendas, es necesario que cambie en el sentido de beneficiar a los estratos poblacionales de más bajos ingresos, manteniendo la producción con precios de entre \$25,000 y \$30,000 en por lo menos un 50% de la oferta, para ello es conveniente que las instituciones responsables de vivienda tales como FNV, AAP e IVU ejerzan instrumentos de control para mantener tales precios, considerando lo dicho anteriormente, relativo al control de precios de la tierra, insumos y materiales de cons-

trucción, además que el Estado defina en forma anual la política de vivienda o cambios en ésta.

2. Usuarios de Financiamiento para Adquisición de Viviendas

Para satisfacer su necesidad de vivienda, la mayoría de habitantes busca alternativas relativas a sus condiciones económicas que le permitan obtener un techo. Dichas alternativas van desde vivir en asentamientos marginales improvisados, alquilar un cuarto en un mesón, apartamento o casa, la adquisición de un lote o vivienda formal mediante financiamiento con promesa de venta, hasta la compra al contado de la solución habitacional.

Uno de los grandes problemas que atraviesa la población que habita en asentamientos marginales es que estos carecen de un ingreso fijo, lo que no les permite satisfacer sus necesidades básicas en forma normal, ello hace que vivan en condiciones precarias de desnutrición, insalubridad y hacinamiento. A estos, no les es posible ser sujetos de crédito en el mercado formal de vivienda.

Otra proporción de la población se ve obligada a alquilar para solucionar su necesidad de vivienda, ésta, en su mayor parte sí tiene un ingreso fijo pero no suficiente para afrontar una obligación de largo plazo.

La alternativa a la cual acude gran parte de la población trabajadora que tiene un ingreso fijo, es la vía del financiamiento a largo plazo para adquirir vivienda propia a través de las distintas instituciones que proporcionan financiamiento para tal efecto. Muchos de estos no pueden obtener vivienda a causa de que los términos y condiciones de dichas instituciones no les permiten ser sujetos de crédito. A ello contribuye además que gran parte de esta población

devenga el salario mínimo, el cual debido al bajo poder adquisitivo sólo puede satisfacer necesidades de alimentación y vestido principalmente; quedando el otorgamiento del financiamiento a largo plazo para aquellas personas que devengan salarios que tienen ingresos capaces de adquirir y responder con la obligación que conlleva el pago de vivienda.

Dado que a esta población es el IVU, el FSV, las AAP, el INPEP, el IPSFA y otras instituciones financieras las que de una u otra forma les otorgan financiamiento para la adquisición de su vivienda. El estudio antes mencionado arrojó los siguientes resultados en el área metropolitana de San Salvador:

Son las AAP y el FSV las instituciones que más han proporcionado financiamiento en el subsector vivienda; ya que de una muestra de 225 elementos, 216 han recibido financiamiento, encontrándose dentro de estos que las AAP otorgaron préstamos hipotecarios al 31% y el FSV al 30% de los encuestados (ver Anexo N^o 12). Lo anterior indica la importancia que tienen estas instituciones en el financiamiento de vivienda a largo plazo ya que ambas cubren un 61% del mercado. Es de puntualizar que los préstamos otorgados por las AAP en su mayoría han ido orientados a los estratos poblacionales de ingresos medios, considerando que estos obtienen ingresos entre \$1,001 y \$2,500 los cuales no pueden ser alcanzados por la gran mayoría de trabajadores, los que devengan un salario mínimo. Además, estas exigen que el solicitante de préstamos efectúe una serie de gastos adicionales, tales como: pago de prima, escrituración, comisiones y otros, lo cual no permite que este sea sujeto de crédito en dichas instituciones por lo que tienen que acudir al Fondo Social para la Vivienda, toda vez sean cotizantes del mismo.

Tomando en cuenta que las AAP financian a los usuarios finales hasta por un monto máximo de \$114,000.00, esto da lugar a una amplia oportunidad de financiamiento para las personas que devengan diferentes niveles de ingresos, pero es a los montos de \$20,000 a \$35,000 a los que la mayor parte de entrevistados han obtenido financiamiento de dichas instituciones, éstos ascienden a 39 usuarios equivalente al 59% de un total de 66 préstamos otorgados por las AAP (ver Cuadro N^o 3 con N^o 4, Capítulo III). Estos préstamos fueron concedidos a un plazo de 15 a 20 años, habiendo una concentración del 71% de los 66 usuarios encuestados a 15 años plazo. No obstante de tener tasas de interés diferenciadas dependiendo del monto del precio de la vivienda, las que oscilan entre el 15 y el 21% (ver Cuadro N^o 2-15), al considerar dicho plazo, el pago que en concepto de cuota mensual hace el usuario a la asociación, constituye una proporción considerable de un ingreso mensual más alto que el estipulado por estas (30%), lo cual le inhibe de subsanar otras necesidades pues según encuesta 34 elementos usuarios de crédito de las AAP pagan entre \$301 y \$500 estos devengan ingresos de entre \$1,001 a \$2,000 (ver Cuadro N^o 3 con 7 y 3 con 8, Capítulo III) Ello hace que el 64% de los 66 usuarios que obtuvieron financiamiento de las AAP mostraron insatisfacción con los términos y condiciones que dichas instituciones mantienen en el otorgamiento de préstamos a largo plazo para adquisición de vivienda.

De la muestra antes mencionada el FSV ha financiado a 64 elementos, de estos han obtenido préstamos hasta por \$30,000 el 67% y al resto les fue otorgado financiamiento de entre \$30,001 hasta por \$50,000 lo que indica que la institución orienta el financiamiento en su mayor parte hacia los estratos poblacionales de bajos ingresos (ver Cuadro N^o 3 con 4, Capítulo III), considerando además, de que el usuario no tiene que efectuar gastos adicionales que vienen a encarecer

más el precio de la vivienda tales como prima, reservación, comisiones, etc. gastos que según ley, no cobra el FSV.

Los usuarios de crédito del FSV pagan cuotas mensuales en su mayor parte entre ₡100 y ₡300, dato resultante de la encuesta de la cual el 65% de tales usuarios pagan este tipo de cuota así como devengan entre ₡501 y ₡1,500.00, gozándolo a 20 años plazo y a tasas diferenciadas de interés de hasta el 13%. No obstante ofrecer esta institución todas las ventajas anteriores a sus cotizantes en el otorgamiento directo del préstamo, estos últimos, a causa del desequilibrio entre vivienda producida y necesitada, se ven en la necesidad de reservar la vivienda, a veces sin estar construida para asegurar su compra, por lo que tienen que efectuar gastos adicionales en detrimento de sus ingresos. En forma general se puede afirmar que los cotizantes del Fondo Social para la Vivienda se encuentran satisfechos con los términos y condiciones que la institución fija para el financiamiento de largo plazo, pues de los 64 elementos de la muestra que gozan de préstamos con el FSV, el 70% manifestaron estar de acuerdo con ellos.

Según la muestra resultante del estudio únicamente 16 elementos tienen financiamiento con la Instituto de Vivienda Urbana (IVU), de los que 12 de ellos pagan vivienda a precios menores de ₡20,000 y el resto a precios de ₡20,000 a ₡30,000, (Ver Cuadro Nº 3 con 4, Capítulo III). Estas viviendas son amortizadas por los usuarios con cuotas mensuales que no rebasan los ₡100.00 (69%) a plazos de hasta 20 años y con tasas de interés que oscilan entre el 6 y 12%. Es de hacer notar que el IVU, como una manera de paliar el problema habitacional, mantiene programas de vivienda de desarrollo progresivo por medio de los cuales beneficia a familias de escasos recursos, por lo que la gestión del IVU se ha reducido a proporcionar este tipo de solución habitacio-

nal lo cual debilita más su situación financiera y económica no obstante ser de beneficio para estas familias.

Los empleados de la administración pública, los docentes y trabajadores municipales tienen la oportunidad de solicitar financiamiento al Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos, es así que de los 216 elementos de la muestra que gozan de financiamiento, 30 lo obtuvieron de esta institución lo que significa un 14%. De estos, 16 obtuvieron préstamos para vivienda cuyos precios oscilaron entre €20,000 a €35,000, 6 de €40,001 a €50,000, únicamente a 2 les fue otorgado a menos de €20,000 y el resto obtuvo préstamos de €50,001 en adelante hasta €90,000. De los 30 préstamos otorgados el 53% han sido orientados a financiar la adquisición de vivienda para precios de €20,000 a €35,000, para empleados afiliados al INPEP que devenguen salarios entre €1,001 y €2,000 los que constituyen el 60% de los encuestados.

El pago en concepto de cuota mensual que es en su mayor parte, pagan estos usuarios (50%), oscila entre €100.00 y €300.00; otra proporción del 27% lo hace entre €301.00 y €500.00; un 20% pagan de €501.00 a €700.00. Es de hacer notar que el INPEP ha financiado vivienda para los estratos poblacionales de medianos y bajos ingresos en su mayor parte, pero para que estos puedan obtener financiamiento es necesario que efectúen gastos adicionales que la institución exige tales como primas, la que se estipula entre el 5 y 15% dependiendo del monto del financiamiento, gastos de escrituración, honorarios que tienen que ser pagados por el usuario en forma obligatoria, así también estos incurren en gastos administrativos al momento de entregar la solicitud y el pago de los correspondientes impuestos. Lo anterior restringe el uso del financiamiento a gran parte de los empleados ya que para ello es necesario que estos dispongan de dinero

para efectuar tales gastos o se vean obligados a contraer deudas personales. En razón de lo anterior los encuestados se manifestaron en su mayor parte inconformes con las condiciones impuestas por el INPEP para el otorgamiento de préstamos hipotecarios, evidenciándose a la vez el bajo porcentaje de usuarios de crédito que en este concepto cubre la institución tal es el caso que 1986 solamente le otorgó préstamos hipotecarios al 1% de su población cotizante.

Otro sector poblacional que ha venido a beneficiarse con programas de vivienda es la Fuerza Armada a través del IPSFA incluyéndose los empleados administrativos de la misma. Esta institución dentro de sus prestaciones otorga préstamos hipotecarios a dichos elementos para la adquisición de vivienda así como para la construcción y mejoras de ésta. Además invierte el 10% de sus reservas técnicas para la producción de viviendas. A causa de que la población cubierta por ésta institución es bien reducida y en razón de que el grueso de ésta son elementos que causan alta en las filas por 3 años (personal de tropa), los créditos han sido concedidos en su mayor parte al personal administrativo, jefes y oficiales, tal como lo demuestra la investigación realizada ya que de la muestra, la que estaba constituida por 216 elementos con financiamiento, solamente 3 de estos hacen uso del crédito del IPSFA de los que uno adquirió vivienda del rango de \$20,000 a \$30,000, otro de \$30,001 a \$35,000 y el tercero de entre \$70,001 a \$90,000. Estos elementos devengan ingresos de entre \$1,501 a \$2,500 los dos primeros y el tercero de entre \$3,501 a \$4,000, a la vez pagan en concepto de cuota mensual de \$100.00 a \$300.00 el primero y de \$501.00 a \$700.00 los siguientes, los tres casos financiados han sido a plazo de 20 años. Al determinar el grado de satisfacción en cuanto a las condiciones en que les fue otorgado el préstamo los 3 usuarios manifestaron estar satisfechos.

Los usuarios de crédito para vivienda de la FUNDASAL sólo constituyeron 6 elementos, de la muestra antes mencionada, los que han sido financiados para adquirir soluciones habitacionales de hasta \$20,000 cinco de ellos y uno de entre \$20,000 a \$30,000. Estos devengan ingresos de menos de \$500.00, dos elementos, y cuatro de \$501.00 a \$1,000.00, a la vez pagan como cuota mensual menos de \$100.00 cuatro elementos, y dos de entre \$100.00 a \$300.00. Estos préstamos les fueron concedidos a 20 años plazo a la vez se expresaron satisfechos con las condiciones bajo las cuales la FUNDASAL les concedió dichos préstamos.

Debido a que estas familias son de comunidades marginales, el financiamiento es bajo el programa habitacional convencional mediante el sistema de ayuda mutua, por medio del cual el beneficiado recibe en concepto de financiamiento un lote con una habitación para servicios múltiples y materiales de construcción para que en base al sistema, pueda continuar la construcción de su vivienda. Es necesario aclarar que FUNDASAL a 1986 ya desarrollaba algunos proyectos habitacionales urbanizados, dentro de los cuales se diseñó vivienda para familia siempre de escasos recursos, con mejores condiciones de habitabilidad, perteneciendo a estos proyectos los elementos encuestados.

Un 14% de los elementos que usan financiamiento para la adquisición de vivienda lo obtuvieron a través de otras instituciones, especialmente en el sistema bancario los que disponen de líneas de financiamiento para sus funcionarios y empleados. Tal es el caso del Banco Hipotecario que además de financiar vivienda a sus empleados, administra fondos de instituciones oficiales autónomas los cuales sirven para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a los empleados de estas, en concepto de prestaciones.

Bajo las anteriores líneas de financiamiento gozaron de préstamos hipotecarios 31 elementos de la muestra de los cuales el 35% adquirieron viviendas cuyos precios oscilan entre ₡20,000 y ₡35,000, un 32% de entre ₡35,000 a ₡50,000 y el resto a mayores de ₡50,000. Veinte de dichos elementos además de pagar primas de entre el 5, 10, 15 y más % tuvieron que efectuar gastos diversos tales como reservación, escrituración, comisiones, impuestos, etc.

Un 58% de los elementos que obtuvieron financiamiento con estas instituciones resultaron devengar salarios de entre ₡1,001 a ₡2,500. Un 35% devenga salarios de ₡2,501 en adelante y el 7% restante con salarios de ₡500.00 a ₡1,000.00, 13 usuarios pagan cuotas mensuales de entre ₡101.00 a ₡300.00, otro tanto igual de entre ₡301.00 a ₡700.00, 4 de ellos pagan cuotas menores de ₡100.00 y 1 de entre ₡701.00 y ₡900.00. Dicho financiamiento les fue otorgado a 18 elementos a un plazo de 20 años y el resto a 15 años. Al observar el comportamiento de los niveles de ingresos así como de las cuotas mensuales que estos pagan se determina que el financiamiento que estas instituciones proporcionan se ha concedido a familias de medio y bajos ingresos pero en mayor proporción a los primeros; en razón de ello el 41% de los elementos encuestados se manifestaron satisfechos de las condiciones bajo las cuales se les concedió el préstamo para vivienda el 44% se mostró insatisfecho y el 5% se abstuvo de opinar. (Ver Cuadro Nº 3 y Nº 12, Capítulo III)

D. LABOR REALIZADA POR LAS INSTITUCIONES

El presente examen ha demostrado que el financiamiento a la vivienda adquiere importancia, pues es la alternativa que los usuarios tienen para la construcción y adquisición de viviendas habitacionales. Las instituciones que dentro del subsector otorgan este tipo de financiamiento presentan

durante el período 1981-1986 los resultados siguientes: En conjunto proporcionaron 123,362 préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda habiendo beneficiado a igual número de familias equivalente a 616,818 personas estas representan el 13% de la población total al año 1986 la que ascendía a 4.866,542 habitantes (Ver Cuadro NQ 1-5). Siendo estas las únicas que obtuvieron financiamiento en ese período; pues de la misma población 1.002,762 ya poseían vivienda antes del período, quedando al margen al mismo año 3.246,970 habitantes equivalente a 649.394 familias, constituyendo estas los que no posean vivienda propia, en otras palabras este dato viene a reflejar el déficit de vivienda existente a ese año. De las instituciones que en forma directa son responsables del financiamiento, es el FSV el que ha contribuido con un 25% a dicho financiamiento en el período, el cual ha sido concedido en su mayor parte a familias de bajos ingresos, las AAP han contribuido con un 15% del financiamiento, logrado principalmente con la captación de depósitos de ahorro, éste ha sido orientado a familias de medianos y bajos ingresos; el IVU con una participación escasa del 3% en el otorgamiento de dicho financiamiento, en razón de la falta de financiamiento a sus programas de vivienda. Los datos planteados anteriormente demuestran que el financiamiento a la vivienda ha sido orientado a las familias de bajos ingresos; pero aún queda una alta proporción de esta que no posee vivienda propia; tanto en el área urbana como especialmente en el área rural.

CAPITULO V
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El presente capítulo contiene las conclusiones generales, producto del desarrollo del Diagnóstico del Financiamiento al Subsector Vivienda en El Salvador; considerando para ello la importancia económica y social del financiamiento tanto a corto como a largo plazo y la incidencia de este en el desarrollo habitacional del país. Así mismo contiene las recomendaciones que se consideran convenientes a fin de que estas se implementen en el conjunto de instituciones que tienen que ver con la vivienda, en especial aquellas que financian la producción y adquisición de ésta.

A. Conclusiones

1. El financiamiento a la vivienda en El Salvador se caracteriza por otorgarse a corto y a largo plazo. El primero es proporcionado generalmente por el Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo a las empresas constructoras para el desarrollo de proyectos habitacionales incluyéndose en este la urbanización y construcción de viviendas. El de largo plazo es concedido por las instituciones que financian la vivienda a los usuarios finales para la adquisición de esta. Estas instituciones para desarrollar sus programas de vivienda obtienen fondos provenientes del ahorro voluntario y compulsivo. Además contratan préstamos tanto internos como externos.
2. La Política Nacional de Vivienda formulada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, no ha sido acatada por las instituciones, en

razón de no estar aprobada por la Asamblea Legislativa por lo que ésta ha quedado como una guía de acción la que a veces es congruente con los objetivos de las instituciones.

3. El principal objetivo de la política de producción es el de buscar el equilibrio entre la oferta y la demanda real de vivienda en base a vivienda terminada y progresiva, este no ha sido alcanzado en razón de que el desequilibrio entre la oferta y la demanda sigue siendo más acentuado debido a la baja producción de vivienda y al desmedido crecimiento poblacional.
4. Los objetivos de la política de comercialización persiguen crear mecanismos que garanticen la eficiente comercialización de las viviendas y la revisión de las condiciones crediticias. Estos son puestos en práctica en alguna medida pues los constructores no incluyen en la formulación de sus proyectos habitacionales un consistente estudio de mercado que contenga los mecanismos respectivos de comercialización de las viviendas. Debido a que cada una de las instituciones que financian la vivienda tienen sus propias leyes, los términos y condiciones sólo pueden ser revisadas por estas.
5. La política de vivienda popular está orientada a mejorar las condiciones en que habitan las familias residentes en asentamientos populares a través de diferentes programas. Esta política se cumple en alguna medida por la FUNDASAL, el IVU, y pequeños programas gubernamentales (PDIPECRU y PRONAVIPD) los que a través de programas de

ayuda mutua atienden a esta población, no obstante una gran mayoría de estas familias viven en condiciones precarias. Lo anterior se debe a que dichas instituciones no cuentan con los recursos suficientes para ampliar dichos programas, ya que la FUNDASAL otorga en arrendamiento con promesa de venta en base a empréstitos y donaciones y al IVU ya no se le asignan subsidios por parte del Estado. Lo anterior viene a hacer más amplia la brecha que existe entre la necesidad de viviendas y la producción de ésta.

6. La creación de un ente financiero, contenido en la política financiera, para captar recursos a bajo costo y canalizarlos en la misma forma hacia el subsector vivienda, es inconveniente en razón de la experiencia habida en la creación de instituciones similares por parte del Estado, lo cual ha dado origen a excesiva burocracia y a una centralización que repercute en elevados gastos administrativos. Si ello ocurre en el subsector vivienda podría ser perjudicial para los intereses del mismo.

7. El precio de la vivienda es alto debido a: El financiamiento que las AAP conceden a las empresas constructoras para desarrollar proyectos habitacionales es recargado con tasas de interés en concepto de administración del crédito, comisión por compromiso y supervisión de la obra, las que son trasladadas al precio final de la vivienda, lo cual encarece en forma desmedida el precio de ésta.

El valor de la tierra, el cual sufre cambio des-

de el momento en que el vendedor la comercializa con el constructor, pues éste especula con el precio de la misma, posteriormente la sobrevalúa al incluirla dentro de su proyecto de construcción el que presenta al solicitar el financiamiento ante las AAP.

Los precios de materiales e insumos para construcción; los que en su mayor parte son de origen local (90%), son manipulados por los constructores en la presentación del presupuesto, el que está incluido en el proyecto de construcción que presentan a las AAP, tales precios son consultados en forma unitaria en el mercado de materiales e insumos y son presentados en esa forma a las asociaciones.

El valor de la mano de obra es objeto a veces de manejos por parte del constructor durante el desarrollo del proyecto habitacional, en base a que cuando se elabora el presupuesto de mano de obra, éste es presentado con un número determinado de trabajadores los que al momento de ejecutar la obra son menos, así también el valor de esta, se argumenta con posibles incrementos salariales, el que por lo regular no es hecho efectivo.

Lo anterior, además de variables exógenas; evidencia que son las Asociaciones de Ahorro y Préstamos y los constructores los que contribuyen a que el precio de la vivienda se incremente cada vez más, pues estos últimos al haber finalizado las viviendas las venden al que paga más, amparándose en la plusvalía.

8. El ingreso familiar es condición determinante para ser considerado sujeto de crédito en las instituciones que financian la vivienda. Este constituye el principal obstáculo para que gran parte de la población pueda obtener vivienda propia quedando al margen de dicho financiamiento, puesto que el grueso de estas devengan el salario mínimo el que les permite cubrir únicamente las necesidades de alimentación y vestido, quedándoles la escasa alternativa de acudir a las instituciones que desarrollan programas de vivienda progresiva, tales como la FUNDASAL y el IVU.

9. Otras condiciones que no permiten a los demandantes de crédito para vivienda hacer uso de éste, lo constituye la serie de gastos que las instituciones (excepción FSV, FUNDASAL) exigen a estos para la contratación de los créditos, tales como pago de reservación, prima, comisión y otros ya que un solicitante que acude a solicitar préstamo para adquisición de vivienda a una Asociación de Ahorro y Préstamo por un monto de \$30,000 tiene que reservar esta pagando \$2,000 aproximadamente en este concepto, \$3,000 de prima, \$600.00 de escrituración, dinero en efectivo que tiene que tener al momento de formalizar el préstamo; sin considerar otro tipo de gastos que tienen que efectuar después de recibir la vivienda. El Fondo Social para la Vivienda no exige efectuar los gastos antes mencionados, según ley y reglamento básico.

10. Con respecto a la situación económica financiera de las instituciones que financian vivienda, se

concluye lo siguiente:

El Instituto de Vivienda Urbana presentó una liquidez aceptable tanto en el año 1981 como en 1986, ello es consecuencia de que éste tiene constituido su pasivo en gran proporción por obligaciones de largo plazo, y sus disponibilidades son mayores que sus compromisos de corto plazo debido a que de estas hace sus inversiones y atiende sus gastos de funcionamiento. Esta razón dió como resultado para 1986, siete a uno, lo que indica que por cada colón que el Instituto debía en el corto plazo, podía responder con sus disponibilidades en 7 veces.

La inversión en su cartera hipotecaria constituye una alta proporción de sus activos ya que a 1981 ésta representaba el 80% de los activos totales y para 1986 el 92%, lo que refleja el esfuerzo que el instituto hace en la producción de vivienda considerando, que a éste no se le proporcionaron recursos por parte del Estado durante el período analizado.

El rendimiento que han tenido los activos totales del instituto durante el período antes mencionado ha sido decreciente puesto que el primer año, éste fue de \$0.60 de utilidad por cada \$100.00 invertidos en dichos activos y para el último año se perdió \$1.70 en cada \$100.00. Esta pérdida se debe a que para el período los gastos han tenido una tendencia ascendente; estos al último año superaron a los productos, y a la falta de recursos para inversión en programas de vivienda.

El endeudamiento en que se encontraba el Instituto durante el periodo analizado es poco significativo, pues con su capital financió en mayor proporción sus programas de vivienda. Para 1986 el nivel de compromisos que éste tenía era del 39% con respecto a su patrimonio, no obstante haberse deteriorado el mismo con la pérdida cambiaria originada por la devaluación ocurrida en enero de ese año, la que afectó su deuda externa en \$11.5 millones.

El Fondo Social para la Vivienda mantuvo durante el periodo una liquidez aceptable considerando que para 1981 fue de 15%, y para 1986 de 12%. Esta disminución se debió a que a partir de 1984 el Fondo fue más eficiente en la colocación de préstamos hipotecarios habiendo disminuido sus disponibilidades, prueba de ello es que su cartera a 1981 representaba el 58.5% y a 1986 el 66.1% del activo total.

En cuanto al rendimiento proporcionado por los activos anteriores, éste fue positivo en ambos años ya que a 1981 el FSV tuvo una rentabilidad de \$1.89 por cada \$100.00 invertidos en activos, y para 1986 fue de \$3.00 por cada \$100.00. Ello demuestra la eficiencia con que han sido administrados los activos, puesto que sus gastos han observado un comportamiento promedio del 60% con relación a los productos.

El grado de apalancamiento que el FSV recibió en el periodo es en su mayor parte de las cotizaciones provenientes de sus afiliados y el resto de obligaciones contraídas, tal es que a 1986,

por cada \$1.00 invertido de su patrimonio \$10.30 fueron aportados por terceros.

La liquidez de las Asociaciones de Ahorro y Préstamos mejoró durante el período ya que ésta pasó del 1% al 9% en razón de la mayor captación en los depósitos de ahorro lo que les permitió ampliar el financiamiento tanto a corto como a largo plazo así como el bajo endeudamiento interno. Por consecuencia la cartera hipotecaria de estas se ha mantenido en un 70% aproximadamente de los activos totales, reflejándose el alto grado de inversión que estas hacen en el otorgamiento de préstamos. No obstante la liquidez de las AAP, se ve afectada por cuanto tienen que mantener disponible el 10% de los depósitos de ahorro en concepto de encaje legal, no pudiendo hacer uso de tales recursos en inversiones de largo plazo.

El rendimiento que los activos de las AAP han proporcionado durante el período es mínimo, pues a 1986 éste representó \$0.70 por cada \$100.00, ello se debe al alto costo financiero que incurren al captar recursos vía depósitos, el que representa un 57% aproximadamente de los productos.

El grado de compromisos con terceros que las AAP han contraído es en su mayor parte en concepto de depósitos, pues a 1986 la asistencia que normalmente habían recibido de la FNV ya se presentaba disminuída, a ese año la relación deuda-patrimonio era de 17 a 1.

La FNV, no obstante ser la rectora de las AAP no tiene mayor incidencia en el financiamiento a la vivienda, ya que las AAP han venido haciendo menor uso de la asistencia que de ellas reciben. En razón de ello la FNV presenta altas disponibilidades las que, mantiene depositadas en las mismas AAP y en el sistema bancario. Esto es también demostrable al relacionar su cartera con los activos totales pues al mismo año el saldo en tal concepto fue de 102.2 millones lo que representó el 62% de dichos activos.

El rendimiento que esta institución obtuvo de sus activos, durante el período 1981-1986 dió como resultado un promedio del 1.5%, pues sus utilidades fueron de \$2.5 millones aproximadamente durante el mismo, no obstante en 1986 estas se vieron afectadas por la devaluación ocurrida en enero de ese año. El nivel de compromisos contraídos por la FNV es mínimo pues a ese año la relación deuda-patrimonio dió un resultado de 6 a 1. Estas obligaciones se vieron incrementadas a causa de la devaluación antes descrita ya que impactó a la vez en el patrimonio con el que absorbió la pérdida en este concepto, la cual ascendió a \$40.1 millones quedando dicho patrimonio con un déficit de \$11.7 millones al finalizar el año.

11. Las 2/3 partes de la población salvadoreña se encuentran aún sin vivienda propia, lo cual significa que 649,394 familias no han sido beneficiadas por el financiamiento.

B. Recomendaciones

En base a las conclusiones anteriores se plantean las siguientes recomendaciones las que al implementarse, se espera vengán a contribuir a la solución del problema habitacional.

1. Es necesario que el FSV en la medida de sus posibilidades de recursos, su capacidad administrativa y lo que es más importante aprovechando la experiencia que éste tiene en el campo de la producción de viviendas, establezca una línea de crédito para el financiamiento de la construcción de proyectos habitacionales (financiamiento a corto plazo) con énfasis en vivienda de tipo vertical. Tales proyectos serán siempre comercializados por el mismo Fondo a través de las líneas de crédito a largo plazo para la adquisición de vivienda terminada a sus cotizantes. Bajo la medida anterior se lograría romper con el monopolio que existe en las AAP en cuanto a que son estas casi las únicas que otorgan financiamiento para la construcción de proyectos habitacionales y lo que es más importante aún, se reduciría la brecha que existe entre la producción de vivienda y las necesidades de ésta.
2. Que el Gobierno de la República a través del Ministerio de Obras Públicas presente un Proyecto de Ley ante la Asamblea Legislativa que contenga el Plan Nacional de Vivienda. Dicho Plan incluirá la política nacional de vivienda la que tendrá como objetivo garantizar y promover el desarrollo habitacional del país a través de la producción y financiamiento de vivienda para las

familias de bajos y medianos ingresos.

Para la formulación de esta política es necesario que se involucren a las principales instituciones que actualmente participan en el quehacer de la vivienda para que las decisiones que se tomen se hagan realidad en el subsector vivienda, de esta forma la política será consistente y coherente en su aplicación.

3. Para que la política de producción tenga los efectos esperados es necesario que se concrete las siguientes acciones:

Previo examen administrativo-económico debe de reestructurarse el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), el que a 1986 se encontraba con un mínimo de producción de vivienda, especialmente progresiva, a causa de la falta de recursos para impulsar proyectos masivos de vivienda formal, tal reestructuración deberá hacerse bajo dos perspectivas en cuanto a producción de vivienda se refiere.

Vivienda Formal: La estructura financiera a la que debe de inclinarse para el desarrollo de proyectos habitacionales que se encuentren comprendidos dentro del sector formal de vivienda tiene que ser a través de la adquisición de obligaciones con instituciones internas, o a través de la contratación de préstamos externos por medio del Gobierno de la República a efecto de que sea éste el que incurra en la pérdida cambiaria que ocasionaría futuras devaluaciones del colón salvadoreño frente al dólar norteamericano-

no.

Vivienda de Desarrollo Progresivo: Tales proyectos serán desarrollados por el IVU con subsidio que deberá aportar el Estado, así como con donaciones provenientes de instituciones altruistas locales o extranjeras que son consecuentes con las familias que no tienen viviendas ni posibilidades económicas.

4. Que el Plan Nacional de Vivienda contenga además un apartado en el cual se delimite a nivel nacional las zonas geográficas con vocación para la construcción de vivienda; estipulando el precio de la vara cuadrada de tierra al cual deberá comercializarse. Con lo anterior el Estado estaría garantizando la no especulación del precio de ésta, de igual forma estaría protegiendo el medio ambiente y por consecuencia la salud de los habitantes pues no se construiría en zonas en donde el elemento ecológico es de vital importancia. Además, que proporcionaría seguridad en la construcción de los asentamientos habitacionales y por otro lado estaría definido previamente la localización del mercado.

Las instituciones que otorguen crédito para financiar la construcción de proyectos habitacionales deberán exigir a las empresas constructoras la formulación de tales proyectos en forma consistente que garanticen la eficiente comercialización de las viviendas, esto evitaría las acostumbradas revaluaciones y recargo de intereses que las instituciones financieras hacen a los mismos por retrasos en la entrega de la obra

(estos son trasladados al precio de la vivienda), asimismo se evitaría el manejo de los precios de los materiales e insumos de construcción, así como también el pago de mano de obra.

El Gobierno deberá instruir a las instituciones responsables del financiamiento a la vivienda en relación a la revisión de las condiciones crediticias, con el objeto de que tales condiciones permitan a la mayor parte de familias de bajos y medianos ingresos obtener su financiamiento para vivienda. Estas revisiones deberán hacerse para un quinquenio con la finalidad de que sean congruentes con el Plan Nacional de Vivienda.

Bajo esta perspectiva el Fondo Social para la Vivienda previo estudio actuarial, podría mantener los montos máximos otorgables, las tasas de interés vigentes y la ampliación del plazo a lo menos a 25 años.

En la misma forma el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP) mantendrá sus tasas de interés, ampliaría el plazo a 25 años, no cobraría gastos administrativos que actualmente tiene estipulados, a la vez, financiaría el total del precio de la vivienda hasta un máximo de \$50,000.00; ello le daría la oportunidad a los cotizantes de bajos ingresos en obtener financiamiento.

Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo debido a que con sus productos financieros mantienen sus tasas pasivas y sus gastos de funcionamiento solamente podrían ampliar el plazo para adquisi-

ción de vivienda a 25 años, lo que sería de beneficio para el usuario del financiamiento por cuanto la cuota mensual que pagaría sería de menor cuantía, así mismo daría oportunidad de que otros puedan ser sujetos de crédito de las AAP. Además, de sus utilidades obtenidas deben crear líneas de financiamiento para que la familia de bajos ingresos puedan obtener vivienda.

5. Tal como se propone en la política de producción con respecto a la vivienda de desarrollo progresivo, es necesario que el Estado proporcione al IVU los subsidios necesarios para que éste continúe con el desarrollo de tales programas los que benefician a las familias marginadas de escasos recursos. Es necesario además que a la FUNDASAL se le otorgue este tipo de recursos, así como se le otorgaban hasta 1980 y que las donaciones provenientes de países amigos y de organismos internacionales; que vienen orientadas para este tipo de programas, sean canalizadas a través de ambas instituciones para que se puedan beneficiar mayor número de familias, evitando así que estos fondos se manejen a través de pequeños programas gubernamentales los que tienen carácter transitorio especialmente en época de coyuntura política partidarista.
6. Considerando que la nueva política nacional de vivienda traería un reordenamiento en las instituciones responsables de la vivienda, los objetivos de la política financiera podrían ser alcanzados de la siguiente forma: Las anteriores instituciones crearían sus propios mecanismos para obtener recursos de bajo costo para así po-

derlo colocar en el subsector en términos aceptables, de ser posible apoyándose en una redefinición legal de sus respectivas leyes o reglamentos, ya que en la actualidad estas se encuentran limitadas legalmente para efectuar este tipo de operaciones.

Tales mecanismos consistirían en contratar préstamos en forma continua por parte de las instituciones, toda vez que estas estén en la capacidad de administrar tales recursos, debiendo ser el Estado el garante en la contratación de los préstamos cuando estos sean adquiridos en el exterior.

En el caso particular del Fondo Social para la Vivienda, éste puede hacerse llegar más fondos a través de la cobertura de nuevos grupos de trabajadores que en la actualidad están desprotegidos, además previo estudio técnico podría ampliar el límite salarial cotizante, pues actualmente alcanza hasta \$700.00, con ello se lograría que los salarios más altos subsidien a los más bajos los que son devengados por la mayor parte de los trabajadores. También es necesario que esta institución invierta sus utilidades con una mentalidad más progresiva es decir, que en vez de invertirla en los programas tradicionales, estas se inviertan en un programa de vivienda orientado a los trabajadores que por limitantes salariales (salario mínimo) no son sujetos de crédito en los programas tradicionales, considerando además que los recursos que han generado tales excedentes no constituyen costo financiero para la institución como son las coti-

zaciones. Iguales acciones podrían implementar aquellas instituciones que captan recursos en similar forma (INPEP, IPSFA).

ANEXOS

ANEXO Nº 1

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

BALANCE GENERAL 1981-1986
(MILES DE COLONES)

ACTIVOS

	1981	%	1982	%	1983	%	1984	%	1985	%	1986	%
DISPONIBLE	¢ 11,877.6	7	12,611.2	7	2,733.5	1	3,284.0	2	5,758.2	3	3,340.1	2
REALIZABLE	¢146,032.4	80	163,459.1	87	173,731.2	90	175,358.9	92	169,121.3	90	170,448.1	92
FIJO (NETO)	¢ 18,827.0	10	7,982.8	4	11,918.1	6	11,462.5	6	11,198.6	6	11,047.3	5
RECURSOS	¢176,737.0	97	184,053.1	98	188,382.8	97	190,105.0	100	186,078.1	99	184,835.5	99
TRANSITORIO	¢ 1,054.0	1	1,112.4	1	1,089.1	1	1,190.0	-	1,131.1	1	1,087.2	1
OTROS ACTIVOS	¢ 3,585.7	2	3,585.7	1	3,585.2							
TOTAL ACTIVO	¢181,376.7	100	188,751.2	100	193,057.5	100	191,295.0	100	187,209.2	100	185,922.7	100

PASIVOS

CIRCULANTE	¢ 2,151.6	1	1,039.5	1	1,323.8	1	1,094.7	1	929.0	1	502.6	-
DEUDA EXTERNA	¢ 16,569.7	9	15,342.2	8	14,097.2	7	12,833.8	7	11,552.3	6	20,504.6	11
DEUDA INTERNA	¢ 13,766.2	8	21,770.8	12	21,983.5	11	28,241.7	15	29,517.3	16	31,059.9	17
TRANSITORIO	¢ 1,501.2	1	1,361.5	1	13.9	1	1,127.8	1	291.7	-	69.1	-
TOTAL DE PASIVO	¢ 33,988.7	19	59,513.9	22	37,418.5	20	43,298.0	23	42,290.3	23	52,136.2	28
CAPITAL Y RESERVAS	¢147,388.0	81	149,237.3	78	155,639.0	80	147,997.0	77	144,918.9	77	133,786.5	72
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	¢181,376.6	100	188,751.2	100	193,057.5	100	191,295.0	100	187,209.2	100	185,922.7	100

FUENTE: Balances Analíticos del IVU, 1981-1986

ANEXO Nº 2

INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO 1981-1986
(EN MILES DE COLONES)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
PRODUCTOS Y SERVICIOS	¢ 6,075.6	6,252.4	7,045.9	8,274.2	9,877.7	10,538.3
OTROS PRODUCTOS	¢ 1,151.1	1,926.6	1,25.5	1,466.9	1,435.8	1,845.8
SUBVENCION GOBIERNO	¢ 186.9	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
TOTAL DE PRODUCTOS	¢ 7,413.6	8,179.0	8,281.4	9,741.1	11,313.5	12,384.1
GASTOS DE OPERACION	¢ 6,398.6	7,839.9	7,921.4	8,437.4	10,974.2	14,483.5
OTRAS PERDIDAS	¢ 18.2	0.9	53.1	54.7	34.9	81.2
TOTAL DE GASTOS	¢ 6,416.8	7,840.8	7,974.5	8,492.1	11,009.1	14,564.7
SUPERAVIT DE TRABAJO	¢ 996.8	338.2	306.9	1,249.0	304.4(2,180.6)
DONACIONES	¢(2.7)	-.-	37.8	-.-	-.-	-.-
CREDITOS EJERCICIOS ANTERIORES	¢ 141.0	7.7	259.5	4.3	92.8	18.0
CARGOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	¢(31.2)(5.2)(4.9)(7.8)(44.4)(1,051.4)
UTILIDAD NETA	¢ 1,103.9	340.7	559.3	1,245.5	352.8(3,214.0)

FUENTE: Balances Analíticos del IVU, 1981-1986.

ANEXO N° 3

BALANCE GENERAL DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
AÑOS 1981-1986
(EN MILES DE COLONES)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
ACTIVOS						
Disponibles	32,214.9 7.3%	11,965.9 2.4%	2,490.8 0.4%	3,821.9 0.6%	30,086.2 4.1%	47,481.8 5.7%
Inversiones	80,203.9 19.8%	81,615.1 16.6%	86,529.7 14.5%	81,608.3 12.1%	50,063.6 6.8%	29,285.4 3.7%
Préstamos y Descuentos	237,383.5 58.5%	339,821.4 69.3%	436,737.9 73.4%	550,193.2 81.4%	616,878.4 84.1%	714,152.2 86.1%
Bienes Muebles e Inmuebles	2,081.2 0.5%	2,010.5 0.4%	2,042.4 0.3%	2,792.9 0.4%	2,991.5 0.4%	3,707.5 0.4%
DTROS ACTIVOS	53,599.1 13.2%	55,186.5 11.2%	66,930.9 11.3%	37,229.3 5.5%	33,238.8 4.5%	34,618.7 4.2
TOTAL ACTIVO	405,382.6 100.0%	490,599.4 100.0%	594,731.7 100.0%	675,845.6 100.0%	733,258.5 100.0%	829,245.6 100.0%
PASIVOS						
Recursos	342,918.4 84.6%	396,920.6 80.9%	456,028.0 76.6%	516,804.6 76.5%	581,287.7 74.2%	649,631.2 78.3%
Préstamos y descuentos Del Sistema Financiero	-.-	-.-	2,700.0 0.4%	18,839.0 2.8%	2,679.9 0.4%	2,682.2 0.3%
Obligaciones con el Exterior	181.1 .04%	11,985.8 2.4%	36,161.2 6.0%	71,890.6 10.6%	67,250.9 9.2%	64,148.5 7.7%
Otros Pasivos	12,246.1 3.0%	22,958.3 4.7%	28,134.1 4.7%	30,081.4 4.4%	33,050.5 4.5%	39,222.1 4.7%
TOTAL PASIVO	355,345.5 88.0%	431,864.7 88.0%	523,023.3 88.0%	637,615.6 94.3%	684,269.0 93.3%	755,684.0 91.1%
Capital y Reservas	42,362.2 10.5%	50,038.0 10.2%	57,734.4 10.0%	29,000.0 4.3%	38,229.8 5.2%	48,989.5 6.0%
Excedentes de Productos sobre gastos	7,674.8 1.9%	8,697.3 1.8%	13,974.2 2.3%	9,229.8 1.4%	10,759.7 1.5%	24,572.1 3.0%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	405,382.5 100.0%	490,599.4 100.0%	594,731.7 100.0%	675,845.4 100.0%	733,258.4 100.0%	829,245.6 100.0%
PASIVOS	355,345.5	431,864.7	523,023.3	637,615.6	684,269.0	755,684.0
PATRIMONIO	50,037.0	58,734.3	71,708.6	38,229.8	48,989.5	73,561.6

FUENTE: Memorias de Labores - FSV, 1981-1986

ANEXO N^o 4

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS PARA EL PERIODO 1981-1986
(EN MILES DE COLONES)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
INGRESOS						
PRODUCTOS DE OPERACIONES	¢ 19,329.8	21,314.1	32,000.2	38,682.4	44,648.9	54,803.7
PRODUCTOS NO DE OPERACIONES	¢ 176.4	381.6	957.7	799.8	2,100.8	1,970.0
TOTAL DE INGRESOS	¢ 19,506.2	21,695.7	32,957.9	39,482.2	46,749.7	56,773.7
EGRESOS						
GASTOS DE OPERACION	¢ 10,437.3	12,993.1	18,951.0	30,210.7	35,943.5	29,101.3
GASTOS NO DE OPERACION	¢ 1,394.1	5.3	32.7	41.6	46.5	3,100.3
TOTAL DE EGRESOS	¢ 11,831.4	12,998.4	18,983.7	30,252.3	35,990.0	32,201.6
EXCEDENTE DE PROD. SOBRE GASTOS	¢ 7,674.8	8,697.3	13,974.2	9,229.9	10,759.7	24,572.1

FUENTE: Memorias de Labores del FSV, 1981-1986

ANEXO Nº 5

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

BALANCE GENERAL COMPARATIVO PARA EL PERIODO
1981-1986 (EN MILES ₡)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
<u>ACTIVO</u>						
Efectivo y Dep. en Bancos y AAP	9,906.5 6.8%	35,306.5 24.0%	48,361.3 32.0%	45,550.5 24.2%	36,885.1 20.8%	49,772.9 30.3%
Adelantos y Préstamos a las AAP	117,692.6 81.3%	107,033.6 72.5%	96,497.1 63.8%	130,530.4 69.4%	129,807.6 73.4%	102,237.5 62.3%
Otros Activos	17,150.5 11.9%	5,100.0 3.5%	6,329.5 4.2%	11,967.1 6.4%	10,281.9 5.8%	12,147.6 7.4%
<u>TOTAL DE ACTIVOS</u>	144,759.6 100.0%	147,440.1 100.0%	151,187.9 100.0%	188,048.0 100.0%	176,974.6 100.0%	164,158.0 100.0%
<u>PASIVO</u>						
Créditos	67,213.9 46.4%	61,860.7 42.0%	51,420.4 33.0%	87,097.1 46.3%	77,201.0 43.6%	100,038.2 60.9%
Otros Pasivos	61,863.9 42.8%	67,181.3 45.5%	77,821.5 51.5%	76,795.9 40.8%	73,268.6 41.4%	75,839.0 46.2%
Capital Rva. y Superávit	15,681.8 10.8%	18,398.1 12.5%	21,946.0 14.5%	24,155.0 12.9%	26,505.0 15.0%	(11,719.2) (7.1%)
<u>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</u>	144,759.6 100.0%	147,440.1 100.0%	151,187.9 100.0%	188,048.0 100.0%	176,974.6 100.0%	164,158.0 100.0%

FUENTE: Memorias de Labores de la FNV, 1981-1986

ANEXO N.º 6

FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA

ESTADO DE RESULTADOS PARA EL PERIODO 1981-1986
(EN MILES DE COLONES)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
	¢	¢	¢	¢	¢	¢
INGRESOS						
Intereses s/Adelantos y Préstamos	7,901.0	12,339.9	10,566.2	12,872.7	13,451.0	11,578.7
Intereses s/Depósitos Bancarios	1,571.0	1,921.3	5,378.3	3,925.3	3,591.6	3,945.2
Otros	816.6	2,165.9	714.8	717.8	853.9	1,489.7
Pérdida Extraordinaria						37,759.0
TOTAL	10,288.6	16,427.1	16,659.3	17,515.8	17,896.5	54,772.6
 GASTOS						
Financieros	6,763.8	11,236.9	10,773.4	12,189.2	12,611.3	11,518.9
Administrativos	2,034.4	2,256.9	2,126.1	2,589.8	2,712.8	2,878.6
Depreciación	67.5	67.6	61.8	83.7	68.3	57.8
Regulación de Ejercicios Anteriores				194.2	72.6	171.7
Pérdida Extraordinaria						37,759.0
Excedente	1,422.9	2,866.4	3,697.9	2,459.0	2,431.5	2,386.6
TOTAL	10,288.6	16,427.1	16,659.3	17,515.8	17,896.5	54,772.6

FUENTE: Memorias de Labores de la FNV, 1981-1986.

ANEXO N.º 7

ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO PARA EL PERIODO DE
1981-1986
(EN MILES DE COLONES)

ACTIVO	1981	1982	1983	1984	1985	1986
CAJA Y BANCOS	118,303.6 14.7%	103,238.6 11.6%	104,238.6 10.5%	112,289.7 10.3%	104,576.6 8.8%	196,268.0 13.6%
INVERSIONES	--	--	--	6,300.8 6.0%	898.0 0.5%	768.2 0.1%
PRESTAMOS HIPOT. L.P.	334,845.9 41.7%	357,995.3 40.4%	416,769.6 41.9%	538,710.6 49.3%	674,592.2 56.3%	585,515.8 42.7%
PRESTAMOS HIPOT. C.P.	222,737.2 27.7%	280,071.2 31.6%	319,622.7 32.1%	267,220.5 24.5%	197,141.3 16.6%	330,153.7 24.0%
GARANTIAS DIVERSAS	9,897.7 1.2%	10,474.5 1.2%	19,768.7 2.0%	17,498.4 1.6%	20,268.2 1.7%	22,723.1 1.7%
OTROS PRESTAMOS	37,733.2 4.7%	28,802.0 3.2%	11,927.0 1.2%	5,835.0 0.5%	14,898.0 1.2%	38,889.1 2.8%
SERVICIOS POR RECIBIR	--	--	--	47,595.4 4.4%	45,622.1 3.8%	60,039.5 4.4%
ACTIVO FIJO	--	--	--	11,033.5 1.0%	12,377.3 1.0%	14,658.8 1.1%
OTROS ACTIVOS	80,658.2 10.6%	106,174.3 12.3%	122,865.3 12.3%	15,601.0 7.8%	120,953.2 10.1%	120,518.5 8.8%
TOTAL DE ACTIVO	804,175.8 100.0%	886,755.9 100.0%	995,191.9 100.0%	1,092,184.9 100.0%	1,191,327.0 100.0%	1,369,535.3 100.0%
PASIVO						
DEPOSITOS DE AHORRO	630,204.7 78.4%	715,957.3 80.7%	813,621.5 81.8%	888,557.2 81.8%	967,131.6 81.2%	1,176,097.9 86.0%
CREDITOS FNV	112,128.6 13.9%	93,819.8 10.6%	83,283.4 8.4%	113,041.8 10.3%	112,124.5 9.4%	84,754.6 6.2%
OTROS	--	--	--	15,201.0 1.4%	21,612.9 1.8%	5,176.8 0.2%
SERVICIOS POR PAGAR	--	--	--	8,479.7 0.8%	6,146.5 0.5%	5,259.9 0.4%
OTROS PASIVOS	10,967.3 1.4%	20,369.3 2.3%	43,242.7 4.3%	11,954.2 1.1%	16,433.2 1.4%	21,843.6 1.6%
PATRIMONIO	50,875.2 6.7%	56,609.5 6.4%	55,044.3 5.5%	54,951.0 5.0%	67,878.3 5.7%	76,402.6 5.6%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL	804,175.8 100.0%	886,755.1 100.0%	995,191.9 100.0%	1,092,184.9 100.0%	1,191,327.0 100.0%	1,369,535.3 100.0%

FUENTE: Memorias de Labores de la FNV, 1981-1986.

ANEXO N.º 8

ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO
ESTADO DE RESULTADOS PARA EL PERIODO 1981-1986
(MILES DE COLONES)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
INGRESOS						
INTERESES S/DEP. E INVERSIONES	7,456.1	9,401.0	12,322.3	8,431.3	10,154.0	12,017.5
INTERESES S/PRESTAMOS	76,714.1	92,869.5	116,771.0	128,270.2	130,386.0	154,315.5
OTROS INGRESOS	11,754.3	9,571.2	9,595.8	14,171.8	16,572.9	21,006.5
TOTAL	95,924.5	111,841.7	138,689.1	150,873.3	157,112.9	187,339.5
EGRESOS						
INTERESES S/DEPOSITOS	56,966.8	63,990.9	82,253.6	84,664.1	92,451.0	107,595.6
INTERESES S/CREDITOS	8,817.9	13,529.8	11,316.0	14,254.1	13,855.0	16,124.6
COMP. PREMIOS Y OTROS	398.8	334.9	1,068.5	217.5	268.3	1,141.7
OTROS GASTOS FINANCIEROS	258.3	464.8	10,701.0	15,226.9	10,774.2	12,539.1
COSTOS DE OPERACIONES	24,000.8	25,583.3	30,256.2	30,944.7	32,904.9	39,029.9
DEPRECIACION	678.2	715.3	849.2	1,021.7	1,099.6	1,478.2
TOTAL	91,120.8	104,620.0	136,444.5	146,329.0	151,353.0	177,909.1
UTILIDAD	4,803.7	7,221.7	2,244.6	4,544.3	5,759.9	9,430.4

FUENTE: Memorias de Labores de la FNV, 1981-1986

ANEXO N^o 9

CUESTIONARIO PARA ENTREVISTA PERSONAL

INSTITUCION: _____

A. Presentación y Solicitud de Colaboración

B. Preguntas

1. ¿Cuál es la política de vivienda en la que ésta institución basa sus actividades crediticias?
2. ¿En lo referente a la producción de viviendas, qué políticas se han formulado?
3. ¿A qué clases de la población está orientada la política de comercialización y cuáles mecanismos se emplean?
4. ¿Desarrolló esta institución programas o proyectos de mejoramiento y rehabilitación de viviendas, orientados a la solución del problema habitacional del sector no formal?
5. ¿Cuáles son las fuentes de fondos de la institución?
 - a) Internas: ¿Bajo qué términos y condiciones se reciben?
 - b) Externas: ¿Bajo qué términos y condiciones se reciben?
6. ¿Cuáles son las líneas de financiamiento que la institución tiene a disposición de los usuarios?
 - a) Corto Plazo: ¿Bajo qué términos y condiciones?
 - b) Largo Plazo: ¿Bajo qué términos y condiciones?

ANEXO Nº 10

CUESTIONARIO PARA ENTREVISTA PERSONAL
Datos de Identificación

Institución: _____
 Puesto que desempeña el entrevistado: _____

Por este medio solicitamos su colaboración en el sentido de responder a las preguntas, que a continuación se le formulan. La información que usted proporcione será para fines académicos y se tratará confidencialmente. Anticipadamente expresamos nuestros agradecimientos.

Preguntas:

1. ¿Cuál es la finalidad de la Institución?

2. ¿Sabe usted cuantas empresas constructoras existen en nuestro país? y de estas ¿cuántas se dedican a la construcción de viviendas?

3. ¿Podría proporcionar el número de asociados a la institución?

4. ¿Sabe usted a qué instituciones financieras acude el constructor para solicitar préstamos, para el desarrollo de sus proyectos habitacionales?

5. ¿Se encuentran satisfechos los constructores con el financiamiento que las instituciones les proporcionan?

6. ¿A qué estratos de la población se dirigen los proyectos de construcción de viviendas?

7. ¿Cuál ha sido la contribución de esta institución al desarrollo habitacional del país?

8. ¿Relaciona esta institución sus políticas de vivienda con las del gobierno central?

9. ¿Existen planes de la institución que contribuyan a la solución del problema habitacional?

ANEXO Nº 11

CUESTIONARIO

De la manera más atenta solicitamos su colaboración en el sentido de contestar el presente cuestionario, el cual lleva como objetivo conocer la forma en que se ha dado el financiamiento a la vivienda en lo concerniente a los términos y condiciones.

Desde ya damos las gracias por la colaboración prestada.

DATOS DE IDENTIFICACION

SEXO MASCULINO _____ FEMENINO _____

Domicilio _____

Se encuentra usted empleado actualmente? Si _____ No _____

CONTENIDO

1. ¿La vivienda que usted habita es:

Propia (con promesa de venta) _____ Alquilada _____

2. ¿Si la vivienda es propia, usted la compró:

Al contado Credito Otra Forma _____

Especifique: _____

3. ¿Qué institución le proporcionó financiamiento para su vivienda?

IVU _____ INPEP _____ FSV _____

IPSFA _____ AAP _____ FUNDASAL _____

Otra, especifique _____

4. ¿Cuál es el precio en que compró su vivienda?

Menos de ₡ 20,000 _____ De ₡ 50,001 a ₡ 55,000 _____

De ₡ 20,000 a ₡ 30,000 _____ De ₡ 55,001 a ₡ 60,000 _____

De ₡ 30,001 a ₡ 35,000 _____ De ₡ 60,001 a ₡ 70,000 _____

De ₡ 35,001 a ₡ 40,000 _____ De ₡ 70,001 a ₡ 90,000 _____

De ₡ 40,001 a ₡ 50,000 _____ De ₡ 90,001 a más _____

5. ¿A cuánto ascendió la prima al momento del otorgamiento del crédito para financiamiento de su casa.

5% _____ 10% _____ 15% _____ o más _____ Especifique _____

6. ¿Recuerda otros gastos que efectuó para ese mismo efecto.

Reservación _____	Comisión _____	Revaluación _____
Escrituración _____	Impuestos _____	Otros _____
Especifique _____		

7. ¿Dentro de los siguientes rangos de ingreso familiar, en cual ubicaría a su Grupo Familiar.

Menos de ₡ 500 _____	De ₡ 2,501 a ₡ 3,000 _____
De ₡ 500 a ₡ 1,000 _____	De ₡ 3,001 a ₡ 3,500 _____
De ₡ 1,001 a ₡ 1,500 _____	De ₡ 3,501 a ₡ 4,000 _____
De ₡ 1,501 a ₡ 2,000 _____	De ₡ 4,001 a ₡ 4,500 _____
De ₡ 2,001 a ₡ 2,500 _____	a más de ₡ 4,500 _____

8. ¿Cuánto paga usted de cuota mensual?

Menos de ₡ 100 _____
₡ 100 a ₡ 300 _____
₡ 301 a ₡ 500 _____
₡ 501 a ₡ 700 _____
₡ 701 a ₡ 900 _____
₡ 901 a ₡ 1,000 _____
₡ 1,001 o más _____

9. ¿Plazo durante el cual usted pagará su vivienda?

15 años _____ 20 años _____ 25 años _____

10. ¿Considera aceptable este plazo o debería ser más largo?

Aceptable _____ Más largo _____

11. ¿Si usted prefiere un plazo más largo, cual sería?

20 años _____ 25 años _____ 30 años _____ más de 30 años _____

12. ¿Considera usted que los requisitos que se tienen que reunir para obtener préstamos por vivienda son adecuados para los solicitantes de préstamos?

Nombre de la persona que efectuó la entrevista: _____

FIRMA

ANEXO Nº 12

DESARROLLO DE LA TABULACION DE DATOS OBTENIDOS
DE LA ENCUESTA REALIZADA A USUARIOS FINALES

CUADRO Nº 1

OBJETIVO: Establecer la forma de tenencia de la vivienda por parte de los usuarios.

LA VIVIENDA QUE USTED HABITA ES:	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Propia (con promesa de venta)	216	96
Alquilada	9	4
TOTAL	225	100.0%

COMENTARIO: De la muestra encuestada la cual comprende 225 elementos, el 96% viven en vivienda propia, el resto la alquilan.

CUADRO Nº 2

OBJETIVO: Definir la forma en que el usuario adquirió su vivienda.

SI LA VIVIENDA ES PROPIA, USTED LA COMPRO:	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Al contado	1	1
Al crédito	215	99
Otra forma	-	-
TOTAL	216	100.0%

COMENTARIO: De las personas que tienen vivienda propia, el 99% la adquirieron al crédito y el resto al contado.

CUADRO Nº 3

OBJETIVO: Cuantificar el otorgamiento de Créditos en las diferentes instituciones que financian la adquisición de vivienda.

¿QUE INSTITUCION LE PROPORCIONO FINANCIAMIENTO PARA SU VIVIENDA?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
IVU	16	7
FSV	64	30
AAP	66	31
INPEP	30	14
IPSA	3	1
FUNDAGAL	6	3
OTRA	31	14
TOTAL	216	100.0%

COMENTARIO: Al realizar la encuesta se determinó que las Asociaciones de Ahorro y Préstamos y el Fondo Social para la vivienda son las instituciones que más préstamos otorgan a los usuarios, del financiamiento para adquirir vivienda. Ya que de los 216 elementos que poseen vivienda propia 66 son usuario de créditos de las AAP, 64 del FSV 30 del INPEP y el resto de los elementos lo adquiere de otras instituciones.

CUADRO Nº 4

OBJETIVO: Establecer cuáles son los precios de vivienda que las instituciones financian a los usuarios de crédito.

¿CUAL ES EL PRECIO EN QUE COMPRO SU VIVIENDA?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Menos de ₡20,000	57	26
De ₡ 20,000 a ₡ 30,000	73	34
De ₡ 30,001 a ₡ 35,000	28	13
De ₡ 35,001 a ₡ 40,000	20	9
De ₡ 40,001 a ₡ 50,000	23	11
De ₡ 50,001 a ₡ 55,000	2	1
De ₡ 55,001 a ₡ 60,000	5	2
De ₡ 60,001 a ₡ 70,000	2	1
De ₡ 70,001 a ₡ 90,000	5	2
De ₡ 90,001 a más	1	1
TOTAL	216	100.0%

COMENTARIO: Del cien por ciento de los elementos que poseen vivienda propia el 34% recibió financiamiento para adquirir vivienda en el rango de precio de ₡20,000 a ₡30,000, el 26% con precios de menos de ₡20,000,

un 13% entre \$30,000 y 35,000 y el resto compró vivienda a precios mayores de \$35,000.

CUADRO Nº 5

OBJETIVO: Conocer la cuantía de prima que se le exige al solicitante en las instituciones que otorgan créditos para adquisición de viviendas?

¿A CUANTO ASCENDIÓ LA PRIMA AL MOMENTO DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO PARA FINANCIAMIENTO DE SU VIVIENDA?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
5%	55	25
10%	66	31
15%	11	5
Más	9	4
Sin prima	75	35
TOTAL	216	100.0%

COMENTARIO: De los 216 elementos encuestados que tienen crédito para la vivienda, 75 no pagaron prima, 66 tuvieron que pagar el 10%, 55 el 5%, 11 el 15% y 9 pagaron más del 15%.

CUADRO Nº 6

OBJETIVO: Conocer los diferentes gastos en que incurre el usuario de créditos para adquirir vivienda propia.

¿RECUERDA OTROS GASTOS QUE REALIZÓ PARA ESE MISMO EFECTO	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Reservación	141	30
Escrituración	152	33
Comisión	14	3
Impuestos	129	28
Revaluación	18	4
Otros	9	2
TOTAL	463	100.0%

COMENTARIO: De los diferentes gastos que realizaron los 216 elementos encuestados al momento del otorgamiento del crédito, 152 lo efectuaron en concepto de escrituración, 141 hicieron gastos de reservación, 129 pagaron impuesto, otros hicieron gastos de revaluación, comisiones y diversos, en menor proporción.

CUADRO N^o 7

OBJETIVO: Establecer los niveles de ingresos de los solicitantes de crédito para vivienda.

¿DENTRO DE LOS SIGUIENTES RANGOS DE INGRESO FAMILIAR EN ¿CUAL UBICARIA A SU GRUPO FAMILIAR?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Menos de ₡ 500	5	2
De ₡ 500 a ₡ 1,000	33	15
De ₡ 1,001 a ₡ 1,500	59	27
De ₡ 1,501 a ₡ 2,000	44	21
De ₡ 2,001 a ₡ 2,500	25	13
De ₡ 2,501 a ₡ 3,000	16	7
De ₡ 3,001 a ₡ 3,500	14	5
De ₡ 3,501 a ₡ 4,000	9	4
De ₡ 4,001 a ₡ 4,500	10	5
De ₡ 4,501 a más	1	1
TOTAL	216	100%

COMENTARIO: El 27% de los 216 elementos devengan ingresos entre ₡1,001 y ₡1,500 el 21% de ₡1,501 a ₡2,000, el 15% de ₡500 a ₡1,000 el 13% de ₡2,001 a ₡2,500, un 2% menos de ₡500, el 7% tienen ingresos de ₡2,501 a ₡3,000 y el resto perciben ingresos mayores de ₡3,000 colones.

CUADRO N^o 8

OBJETIVO: Conocer el pago mensual que el usuario de crédito cancela en concepto de vivienda.

¿CUANTO PAGA USTED DE CUOTA MENSUAL	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Menos de ₡ 100	24	11
De ₡ 101 a ₡ 300	99	45
De ₡ 301 a ₡ 500	66	32
De ₡ 501 a ₡ 700	21	9
De ₡ 701 a ₡ 900	4	2
De ₡ 901 a ₡1,000	-	-
De ₡1,001 a más	2	1
TOTAL	216	100%

COMENTARIO: 99 de los 216 elementos pagará entre ₡101 y ₡300, 66 entre ₡301 y ₡500, 24 menos de ₡100, 21 entre

¢501 a ¢700, 4 entre ¢701 a ¢900 y 2 de ¢1,001 a más.

CUADRO Nº 9

OBJETIVO: Conocer los plazos que las instituciones otorgan para el financiamiento de la vivienda.

¿PLAZO DURANTE EL CUAL PAGARA SU VIVIENDA	RESPUESTAS	PORCENTAJE
15 años	68	32
20 años	140	65
25 años	6	3
TOTAL	214	100.0%

COMENTARIO: Del total de la muestra 140 préstamos fueron otorgados a 20 años plazo, 68 a 15 años, 6 a 25 años, habiéndose establecido que 2 elementos pagaron en un plazo menor de 15 años y el resto de la muestra alquila vivienda.

CUADRO Nº 10

OBJETIVO: Establecer la aceptación por parte de los usuarios de los plazos establecidos por las instituciones en el otorgamiento de préstamos para vivienda.

¿CONSIDERA ACEPTABLE ESTE PLAZO O DEBERIA SER MAS LARGO?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Aceptable	192	90
Más largo	22	10
TOTAL	214	100.0%

COMENTARIO: De los 214 elementos de la muestra que pagan préstamos para vivienda a diversos plazos el 90% los considera aceptable y el 10% considera que deberían ser más largos.

CUADRO Nº 11

OBJETIVO: Conocer el plazo deseado por el usuario de préstamos para vivienda.

SI USTED PREFERE UN PLAZO MAS LARGO, ¿CUAL SERIA?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
20 años	10	45
25 años	11	50
30 años	1	5
Más de 30 años	-	-
TOTAL	22	100.0%

COMENTARIO: De los 22 elementos que contestaron desear un plazo más largo, 11 consideran 25 años, 10 un plazo de 20 años y uno 30 años.

CUADRO Nº 12

OBJETIVO: Conocer de los usuarios que obtuvieron financiamiento para adquisición de viviendas, si están conformes con los términos y condiciones que las instituciones establezcan.

¿ESTA USTED CONFORME CON LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE LAS INSTITUCIONES ESTABLECIERON PARA LA OBTENCION DEL FINANCIAMIENTO?	RESPUESTAS	PORCENTAJE
Si	109	51
No	95	44
Abstención	12	5
TOTAL	216	100.0%

COMENTARIO: 109 elementos de la muestra manifestaron estar de acuerdo, 95 no lo están y 12 se abstuvieron de responder; no obstante por ser abierta la pregunta la mayor parte considera que dichos términos y condiciones actualmente son muy difíciles de cumplir.

Anexo N° 13

PRINCIPALES RESPUESTAS CONTESTADAS POR USUARIOS DEL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO
EN INVESTIGACION PRIMARIA

INSTITUCIONES	A	B	C	D	E	F	G	H
Vivienda Alquilada								9
Vivienda Financiada por Institución	16	64	66	30	6	3	31	216
Precio de Vivienda Financiada								
Menos de \$20,000	12	21	11	2	5		6	57
De \$20,000 a 30,000	3	22	27	11	1	1	8	73
" 30,001 a 35,000		7	12	5		1	3	28
" 35,001 a 40,000	1	5	8	2			4	20
" 40,001 a 50,000		8	3	6			6	23
" 50,001 a 55,000				1				1
" 55,001 a 60,000		1	1	1			2	5
" 60,001 a 70,000			2	1				3
" 70,001 a 90,000			1	1		1	2	5
Más de 90,000			1					1
Ingresos de Usuarios								
Menos de \$ 500	1		1		2		1	5
De \$ 501 a 1000	2	18	5	3	4		1	33
" 1001 a 1500	5	23	16	7			8	59
" 1501 a 2000	5	12	10	11		1	5	44
" 2001 a 2500	1	6	11	1		1	5	25
" 2501 a 3000	1	1	8	3			3	16
" 3001 a 3500		3	7	2			2	14
" 3501 a 4000	1		4	1		1	2	9
" 4001 a 4500		1	3	2			4	10
Más de 4500			1					1
Pago en Concepto de Prima								
De 5%	4	7	27	12			5	55
De 10%	1	16	30	3		2	9	61
De 15%	1	1	5	2			7	16
De más	1		4				4	9
Pago en Otros Conceptos								
Reservación	4	38	61	18		2	18	141
Escrituración	9	34	62	24		1	22	152
Comisión		3	6	2			3	14
Impuestos	9	23	63	17			15	129
Revaluación		9	3	3			3	18
Otros		4	2	1			2	9
Amortización de Préstamo								
Menos de \$ 100	11	4	1		4		4	24
De \$ 100 a 300	5	42	21	15	2	1	13	99
" 301 a 500		16	34	8			8	66
" 501 a 700		2	6	6		2	5	21
" 701 a 900			2	1			1	4
" 901 a 1000								
" 1001 a más			2					2
Plazo Concedido								
15 años	2	5	47	2	1		11	68
20 años	12	57	17	28	5	3	18	140
25 años	2	2	2					6
Satisfacción con las Condiciones del Financiamiento								
Si	6	45	24	12	6	3	13	109
No	7	19	42	15			12	95
Abstención	3			3			6	12

A = IVU B = FSV C = AAP D = INPEP E = FUNDASAL F = IPSFA G = OTRAS H = TOTAL

BIBLIOGRAFIA

Alvarado Coreas, Nelson y otros:

Evaluación Económica y Financiera de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo de El Salvador - Período 1979-1985. Tesis para optar al grado en Administración de Empresas. UES. Agosto 1987.

Arevalo Meza, Gerardo y otros:

Modelo de Política Crediticia y Adquisición de Vivienda para el Sector de Bajos Ingresos. Tesis para optar al grado en Administración de Empresas. UES, Octubre 1984.

Banco Central de Reserva de El Salvador - BCR:

Revista Trimestral Julio-Septiembre 1987; Octubre-Diciembre 1987. Memoria 1986. Indicadores Económicos.

Banco Hipotecario de El Salvador:

Memoria 1986-1987

Carpio, Fernando:

Diccionario de Sinónimos. Bruguera, Libros de Consulta.

CASALCO:

Seminario sobre Vivienda. Exposición del Ing. Samuel Guevara. Programas y Proyectos de ANDA a nivel nacional, relacionados con vivienda, el financiamiento externo y el sector vivienda oferta de vivienda en sector formal.

Escobar, René Mauricio:

Política de Vivienda Infraestructura Institucional de la Vivienda en El Salvador.

Financiera Nacional de la Vivienda:

Memorias Año 1981-1986.

Financiera Nacional de la Vivienda:

Ley de Creación. Documento FNV-2, FNV-3, FNV-4, Plan Anual Operativo 1986. Diagnóstico Económico y Financiero de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

Fondo Social para la Vivienda:

Ley de Creación. Reglamento Bancario 1982. Memorias 1981-1986. Instructivo para el Financiamiento de Deudas Hipotecarias.

FUNDASAL:

Revistas Mensuales, Año 1987.

FUSADES:

Diagnóstico Social. Situación actual de las necesidades básicas de El Salvador.

Gitman, Lawrence J.:

Fundamentos de Administración Financiera.

Grupos de Trabajo Egrésados de Administración de Empresas. Promoción Ciclo I-86-87:

Documentos de Resultados de Preinvestigación del Seminario Diagnóstico a la Vivienda en El Salvador.

Instituto de Pensiones de Empleados Públicos - INPEP:

Memorias 1981-1986 Ley de Creación. Reglamento de Préstamos.

Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada - IPSFA:

Ley del Instituto con sus Reformas, Reglamento General de Aplicación. Octubre 1983.

Instituto Salvadoreño del Seguro Social - ISSS:

Estadísticas 1986.

Instituto de Vivienda Urbana:

Ley de Creación. Balances Analíticos 1981-1986.

Johnson, Robert W.:

Administración Financiera.

MIPLAN:

Política Nacional de Producción del Sector Construcción.

Pardines, Felipe:

Metodología y Técnicas de Investigación. Editorial Siglo XXI. XXVII Edición corregida y aumentada. México 1984.

Sistema de Asociaciones de Ahorro y Préstamo:

Ley de Creación, Plan Anual Operativo 1985-1986. Mesa Redonda sobre "Formulación del Programa de Inversión en Vivienda del Sistema de Ahorro y Préstamo".

Revista ECA:

El Terremoto y su Reconstrucción.

Terry, George:

Principios de Administración. Editorial Continental, S.A. Calz-Tlalpan. México, D.F.

Vargas, María Eugenia y otros:

"La Política Económica hacia el Sector Construcción" Subsector Vivienda en el Proceso de Reconstrucción Nacional. Tesis para optar al grado de Licenciado en Economía.

Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMDU):

Política Nacional de Vivienda, proyecto de plan de inversión en viviendas.