



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 2 de junio de 2010

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EA-.sv	EA-.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
CIFSV (3,8,10,12,13 y 14)	A.sv	A.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Perspectiva	Estable	Estable	

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”

----- MM US\$ al 31.03.10 -----		
ROAA: 2.8%	Activos: 737.9	Patrimonio: 190.1
ROAE: 11.6%	Utilidad: 6.7	Ingresos: 14.9

Historia: Emisor EA+ (23.07.01), ↓ EA (14.12.01), ↓ EA- (24.06.03), CIFSV (3, 8, 10, 12 y 13) AA- (23.07.01) ↓ A+ (14.12.01), CIFSV (14) A+ (30.06.02). CIFSV (3, 8, 10, 12, 13 y 14) ↓ A (24.06.03)

**En proceso de inscripción ante la Superintendencia de Valores*

La información financiera utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2007, 2008, 2009 y no auditados al 31 de marzo de 2009 y 2010, así como información adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo determino mantener la calificación como emisor del Fondo Social para la Vivienda (FSV), así como la de sus instrumentos financieros vigentes sobre la base de la evaluación efectuada al cierre del primer trimestre de 2010.

Las actuales calificaciones de riesgos están sustentadas en el respaldo implícito del Estado, el nivel de solvencia y de rentabilidad patrimonial, el aceptable índice de cobertura sobre préstamos vencidos, el bajo nivel de inmovilización sobre el patrimonio y el mejor desempeño respecto de la generación de utilidad neta influenciada por una reducción en la estructura de costos y el ingresos por recuperaciones de préstamos.

Entre los factores de riesgo valorados están: la disminución en el resultado de operación, acorde al mayor gasto por constitución de reservas (de préstamos y activos extraordinarios), el elevado índice de mora, aunque éste muestra mejora respecto de los ejercicios previos, la tendencia hacia la baja en el margen financiero bruto y el entorno económico desfavorable que tiene su incidencia en la capacidad de pago de los deudores del FSV. La perspectiva de la calificación es estable, no obstante la misma es susceptible a un deterioro en virtud al desempeño de los riesgos económicos y financieros del segmento del mercado atendido.

Durante el primer trimestre de 2010, la evolución de los activos está determinada por la disminución en el portafolio de inversiones y el incremento en las colocaciones de créditos respecto de similar periodo de 2009. La tendencia creciente en el otorgamiento de nuevos

financiamientos se ha fortalecido en los últimos doce meses acorde al mayor número de aprobaciones realizadas respecto de periodos previos. En tal sentido, la entidad ha colocado recursos por un valor de US\$96.1 millones entre marzo de 2009 y 2010, lo cual representa un crecimiento del 29.5% respecto de los doce meses previos. Sin embargo, durante los primeros tres meses de 2010 el total de créditos escriturados resulta menor en un 22.3% respecto de los registrados en similar periodo de 2009, con un total de 1,250 equivalentes a US\$20.2 millones. Además, en la estructura de créditos otorgados durante el presente ejercicio se observa un mayor impulso al financiamiento de soluciones habitacionales en los rangos por encima de los US\$23 mil, con una participación del 39.8% del monto total (30.9% a marzo de 2009), valorándose la disminución en demanda de viviendas de interés social, acorde al moderado desarrollo del segmento. Se considera que El Estado como principal promotor de políticas orientadas al sector vivienda juega un papel importante en el cumplimiento de los objetivos del FSV.

En términos de calidad crediticia se observa una mejora debido a la reducción en el índice de mora y el desplazamiento de cartera hacia categorías de menor riesgo, así como un adecuado nivel de cobertura sobre vencidos. Las gestiones de cobranza, el estricto cumplimiento a las políticas en términos de administración de riesgo y el traslado de créditos irrecuperables a cuentas de orden son factores que han conllevado a contener un incremento mayor en la cartera vencida, la cual crece en 0.5% respecto de marzo de 2009. Sin embargo, el

comportamiento creciente en la cartera bruta genera que el índice de mora se reduzca levemente a 13.5% (13.7% a marzo de 2009). Es de hacer notar que durante los últimos doce meses la Entidad ha trasladado a cuentas de orden un total de US\$29.1 millones de créditos deteriorados.

El índice de cobertura de reservas disminuye a 113.43% (123.3% a marzo de 2009) acorde a la proporción en que disminuyen las reservas versus el incremento de los créditos vencidos. Entre las principales exposiciones para la entidad está el inventario de 2,158 viviendas bajo el concepto de activos extraordinarios, haciendo notar que un número importante de éstas se encuentran invadidas o sujetas a pérdidas de valor por deterioro o desmantelamiento.

La estructura de fondeo del FSV se fundamenta, principalmente, en los depósitos de afiliados y la emisión de títulos valores bajo la figura de certificados de inversión. La amortización de los tramos de deuda correspondiente y la no colocación de series adicionales conllevan a una disminución interanual de US\$15 millones, mientras que los depósitos por cotizaciones decrecen en US\$6.6 millones. La colocación de créditos adicionales durante el primer trimestre de 2010 estuvo soportada a través de la realización de inversiones, por lo que el otorgamiento de nuevos préstamos, según las metas proyectadas por la Institución, podría requerir de fondeo adicional.

FSV mantiene, dentro de sus fortalezas, un adecuado nivel de solvencia patrimonial, otorgando los excedentes de capital una holgada capacidad de crecimiento. Además, se pondera positivamente el impacto nulo de los activos inmovilizados sobre el patrimonio, acorde al volumen de reservas constituidas, mientras que la acumulación de

mejores resultados en los últimos años ha promovido el fortalecimiento de los fondos de capital.

La tendencia a la baja de los costos financieros ha sido un factor determinante en el mejor desempeño en términos de utilidad financiera bruta, aun y cuando los ingresos operativos disminuyen en 3.0%. Sin embargo, el mayor gasto por constitución de reservas vía deterioro de la cartera ha generado una reducción en la utilidad financiera neta del 25%.

El efecto de una mayor utilidad financiera bruta conlleva a una mejora en el nivel de eficiencia del 30.9% (32.5% a marzo de 2009), aun y cuando los gastos administrativos crecen levemente en 1.7% respecto de similar período de 2009. Si bien el gasto por reservas afecta los resultados de la entidad, los ingresos por recuperación de préstamos favorecen una utilidad neta mayor respecto de la registrada doce meses atrás.

Es de hacer notar el rol del Fondo Social para la Vivienda en el Plan Global Anticrisis que viene impulsando el Gobierno de la República, específicamente en el Componente “Apoyo a la Producción y Generación de Ingresos y Empleo”, en el marco de los programas *Creación del Sistema de Garantías Estatales para Acceso a Crédito Productivo y Construcción y Mejoramiento de Viviendas de Interés Social*. Respecto del programa Casa para Todos, desde el 1 de septiembre de 2009 al 2 de mayo de 2010 se han financiado por medio del FSV un total de 420 viviendas por un monto de US\$7.4 millones, existiendo proyectos adicionales de construcción de viviendas con precios desde US\$13.5 mil hasta US\$28.5 mil, las cuales estarían disponibles en un futuro próximo.

Fortalezas

1. Respaldo implícito del Estado.
2. Conocimiento del negocio por parte de la Administración de la Institución.
3. Bajo nivel de competencia. Vivienda de interés social poco atractiva para las otras entidades financieras.

Debilidades

1. Cartera morosa (con tendencia a la baja)
2. Concentración de cartera en un sólo sector económico (no vinculado únicamente a un segmento de ingresos).

Oportunidades

1. Cambios en la Política Nacional de Vivienda que dinamicen la oferta/demanda de vivienda de interés social.
2. Plan de Fortalecimiento Institucional y Financiero.

Amenazas

1. Evolución sujeta a entorno económico.
2. Moderado soporte al desarrollo de vivienda social vía políticas de Estado.

ANTECEDENTES GENERALES

Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, creada por Decreto Legislativo No. 328 del 17 de mayo de 1973. Nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, patronos y los trabajadores, con el objeto de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas. Su campo de aplicación abarca a todos los trabajadores afiliados a los sistemas de pensiones, tanto público como privado y al sector de ingresos variables. Los estados financieros del FSV han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del sistema de administración financiera integrado, subsistema de contabilidad gubernamental.

La actual plana gerencial del FSV está integrada de la siguiente manera:

Presidente:	José Tomas Chevez
Gerente General:	Francisco Antonio Guevara
Gerente de Créditos:	Luis Gilberto Baraona
Gerente de Finanzas:	René Cuellar Marengo
Gerente Administrativo:	Miguel Francisco Galdamez
Gerente Legal:	Luis Mario Soriano
Gerente de Tecnología:	Oscar Quintanilla Mena
Gerente de Planificación y Proyectos:	Francisca Alicia de Rivas
Gerente Técnico:	José Armando Escalante M.
Gerente Comercial:	Carlos Orlando Villegas

ANALISIS DE RIESGO

Calidad de Activos

Respecto del primer trimestre de 2009, los activos totales del FSV muestran una reducción del 0.5% equivalente a US\$3.5 millones. Dicha variación esta determinada por la disminución en el portafolio de inversiones, principalmente en títulos mantenidos temporalmente versus el incremento en la cartera de préstamos netos, así como en el saldo mantenido en el disponible y en anticipos de fondos (anticipos por servicios, convenios y otros).

En la calidad de los activos se observa una disminución en el nivel de cobertura sobre créditos vencidos, un desplazamiento de cartera hacia categorías de menor riesgo y una tendencia hacia la baja en el índice de mora, siendo aspectos que determinan su evolución en los últimos doce meses. Respecto de los préstamos vencidos, éstos registran un leve incremento interanual del 0.5% equivalente a US\$535 mil. Es de hacer notar que, el traslado en los últimos doce meses a cuentas de orden de créditos que no presentaban recuperaciones ha favorecido un menor ritmo de expansión de adeudos vencidos que se encontraban en proceso de recuperación judicial. Parte de dichos créditos deteriorados habían sido previamente refinanciados.

Al cierre del primer trimestre de 2010, el saldo de créditos deteriorados y que son administrados en cuentas de orden

totaliza US\$99.25 millones (sólo capital) pero se incrementa a US\$131.4 millones al considerar intereses, seguros e IVA, registrando un incremento de US\$24.2 millones respecto del monto reflejado durante el primer trimestre de 2009, mientras que sólo en los primeros tres meses del presente ejercicio, el total de crédito trasladados a cuentas fuera de balance suman US\$12.9 millones, representando un incremento de 10.9%. Continuar impulsando medidas para el mejoramiento de los procedimientos de cobro, así como un monitoreo permanente en el desempeño del portafolio, evitará mayores deterioros en los créditos.

Aun cuando los adeudos vencidos crecen levemente, el índice de mora se compara favorablemente respecto del registrado doce meses atrás (13.5% versus 13.7%, así como el reflejado al cierre del año previo (14.1%). Dicho comportamiento se origina por el incremento en la cartera de préstamos brutos del 2.0%. Como se mencionó anteriormente, el seguimiento a iniciativas para el control de la mora se convierte en un factor relevante en la gestión de los activos de riesgo, considerando la sensibilidad del nicho de mercado a los efectos de las variables económicas.

Fondo Social para la Vivienda mantiene un saldo en reservas para préstamos de US\$123.1 millones, las cuales otorgan un nivel de cobertura sobre vencidos del 113.4% que resulta menor de la observada doce meses atrás, pero por encima del promedio del sistema financiero local. La reducción interanual del ratio de cobertura está acorde al leve incremento en los vencidos versus la reducción del 7.6% en el monto de reservas. El mantener un nivel prudencial de provisiones, en adición al soporte patrimonial, mitigará el efecto de deterioros relevantes en la cartera.

La relevancia que mantenían los activos extraordinarios ha venido siendo mitigada en los últimos años por la política de cobertura de reservas del total de dichos activos, así como por las gestiones de comercialización realizadas. Por su parte, la entidad mantiene un inventario de 2,158 casas habitacionales bajo el concepto de activos extraordinarios, destacando que un porcentaje relevante de las mismas se encuentran invadidas o en condiciones de deterioro. En tal sentido, la entidad debe continuar con las gestiones de comercialización de estos inmuebles, buscando generar ingresos complementarios por activos que se encuentran reservados en su totalidad. Cabe señalar que el FSV está impulsando un programa de actualización de valúos sobre las viviendas que garantizan los créditos otorgados, estimando un promedio de 2,500 valúos mensuales.

Préstamos

Contrario a lo observado durante el primer trimestre de 2009, en donde la entidad colocó un total de 1,609 créditos (US\$22.6 millones), mostrando un incremento interanual del 39.4% respecto de similar período de ejercicio anterior; en el primer trimestre de 2010 el FSV ha logrado escriturar un total de 1,250 préstamos con un valor de US\$20.2 millones, lo que representa una reducción interanual del

22.3% en el número de financiamientos. No obstante, el monto colocado durante los tres primeros meses de 2010, es mayor en 0.6% (US\$125.2 mil) respecto de saldo presupuestado para dicho período.

El impulso a la gestión comercial y la ampliación en los montos máximos de financiamiento son algunos de los aspectos que han beneficiado un monto mayor en el otorgamiento de créditos, aunque sólo 17.9% de los financiamientos otorgados en el presente ejercicio fueron orientados a la obtención de viviendas nuevas, el 55.1% se destinó a viviendas usadas y el resto a otras líneas de crédito, reflejando la dinámica de baja oferta de vivienda nueva observada desde ejercicios previos. Dicha dinámica se espera sea reactivada durante los próximos períodos como producto de las políticas vinculadas al programa Casa para Todos. Desde el 1 de septiembre de 2009 al 2 de mayo de 2010, el programa ha financiado por medio del FSV un total de 420 viviendas por un monto de US\$7.4 millones, existiendo varios proyectos de construcción de viviendas con precios desde US\$13.5 mil hasta US\$28.5 mil, las cuales estarían disponibles en un futuro próximo.

En relación al tipo de crédito escriturado, el financiamiento de vivienda nueva ha mostrado una marcada tendencia hacia la baja, en contraposición a la vivienda usada, siendo la menor cantidad de proyectos de vivienda de interés social uno de los factores que explica dicha recomposición en las facilidades crediticias otorgadas por la Institución.

Mantener o ampliar el ritmo de expansión en activos productivos en un entorno económico adverso es uno de los principales desafíos para el FSV, razón por la cual se torna relevante mantener un estricto cumplimiento de las políticas en términos de administración del riesgo de crédito. Por su parte, en el cumplimiento a sus objetivos como facilitador de vivienda a las familias de menores ingresos, la entidad debe continuar enfocando el financiamiento a viviendas de menor precio y atendiendo la creciente demanda en los otros rangos de otorgamiento. El Estado, como principal promotor de políticas orientadas al sector vivienda juega un papel importante en el cumplimiento de los objetivos de la Institución.

Fondeo

La estructura de fondeo del FSV se fundamenta principalmente, en la emisión de obligaciones en el mercado de valores local y en los depósitos de afiliados por contribuciones (cotizaciones), concentrando en conjunto el 97.7% de los pasivos totales. Durante el primer trimestre de 2010, las obligaciones totales reflejan una reducción interanual del 3.9% producto de la cancelación de tramos de títulos valores, conlleva a una reducción de US\$15.0 millones en el saldo vigente, mientras que los depósitos de afiliados registran una reducción de US\$6.6 millones, de los cuales una proporción relevante ha sido aplicada a préstamos. Por su parte, la tasa de interés ponderada para las emisiones resulta de 4.62% (4.71% a diciembre de 2009), mientras que los depósitos de afiliados mantienen una tasa del 0.5% anual.

A marzo de 2010, la relación de endeudamiento

patrimonial disminuye a 2.88 veces versus el 3.33 veces registrado al cierre del primer trimestre del año previo, reflejando la capacidad de la Institución para contratar pasivos en el momento en que se estime necesario. Además, dicho índice se compara favorablemente con el promedio del sector bancario al cierre del período evaluado. Opciones alternas de fondeo están siendo evaluadas por el FSV, incluyendo la posible titularización de la cartera.

Evolución de Resultados

A marzo de 2010, el desempeño financiero del FSV se ha visto favorecido por la tendencia a disminuir de los costos operativos, aun y cuando los ingresos han experimentado una reducción anual del 3.0%. Dicho comportamiento en los costos se origina por menores intereses y comisiones pagados sobre emisión de títulos valores, dada las amortizaciones periódicas y la no colocación de deuda adicional, beneficiando el margen financiero bruto al pasar de 68.7% a 75.9% entre marzo de 2009 y 2010, mientras que la utilidad financiera bruta crece en US\$754 mil.

Respecto del margen de tasas se observa que en los últimos doce meses, el mismo pasa de 3.77% a 4.97%, beneficiando los resultados financieros del FSV. Sin embargo, el importante crecimiento en el gasto por reservas de saneamiento (de préstamos y activos extraordinarios) afectan directamente el margen financiero neto, el cual se reduce a 33.6% desde 43.4%, mientras que la utilidad financiera neta se contrae en US\$1.7 millones respecto del primer trimestre de 2009.

El resultado de operación registra una disminución de US\$1.7 millones respecto de similar período de 2009, reducción que se ve compensada en su totalidad con la contribución de los otros ingresos no operacionales principalmente recuperación de capital e intereses de activos castigados registrados en cuentas de orden. Por su parte, la rentabilidad sobre patrimonio promedio es menor respecto la registrada en el primer trimestre del ejercicio anterior, ubicándose en 2.8% (3.0% a marzo de 2009), no obstante se compara favorablemente con el promedio del sector bancario.

Como resultado de una mejora en la utilidad financiera bruta y un leve incremento en los gastos administrativos, el ratio de eficiencia operativa se compara favorablemente y se ubica como uno de los más bajos registrados en los últimos dos ejercicios, 30.9% (32.5% a marzo de 2009).

Solvencia y Liquidez

Al cierre del primer trimestre de 2010, el FSV registra un coeficiente de solvencia patrimonial de 55.2%, sobre la base de un requerimiento mínimo del 12% establecido en la legislación bancaria, debiendo señalar que los excedentes de capital otorgan una amplia capacidad de crecimiento. Además, el índice de capitalización mejora de 23.1% a 25.8% entre marzo de 2009 y 2010, comparándose favorablemente con el promedio del sector bancario regulado. Por su parte, se valora el nulo impacto de los

activos inmovilizados¹ en el patrimonio acorde al volumen de reservas constituidas, estimándose que eventuales deterioros en cartera no tendrían un efecto relevante en el patrimonio dada la fortaleza del mismo.

El adecuado perfil de vencimiento entre activos y pasivos financieros favorece la administración de liquidez, mientras que los recursos disponibles e inversiones permiten atender compromisos de desembolsos de

¹ Activos inmovilizados = (Cartera vencida + activos extraordinarios – reservas) / Patrimonio.

préstamos y obligaciones de corto plazo. Sin embargo, como efecto del dinamismo en la expansión del crédito y la cancelación de obligaciones financieras, la posición de liquidez tiende a ser menor en los últimos trimestres, en tal sentido el portafolio de inversiones financieras muestran una reducción de US\$31.4 millones (46.4%), reduciendo la participación de las mismas dentro de la estructura de activos, del 9.1% al 4.9% en los últimos doce meses.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
BALANCE GENERAL
(MILES DE DOLARES)**

	DIC.07		DIC.08		MAR.09		DIC.09		MAR.10	
		%		%		%		%		%
ACTIVOS										
Disponibilidades	12,991	1.8%	10,140	1.4%	10,121	1.4%	12,997	1.8%	12,044	1.6%
Anticipos de fondos	1,053	0.1%	1,052	0.1%	1,159	0.2%	1,246	0.2%	1,404	0.2%
Total de Inversiones	62,035	8.4%	73,046	9.9%	67,718	9.1%	38,137	5.2%	36,288	4.9%
Inversiones temporales	51,750	7.0%	63,372	8.6%	58,007	7.8%	30,860	4.2%	29,145	3.9%
Inversiones permanentes	1,540	0.2%	4,539	0.6%	4,539	0.6%	3,038	0.4%	4,728	0.6%
Inversiones en FIDEVIVE	3,391	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Inversiones en existencias	5,354	0.7%	5,135	0.7%	5,172	0.7%	4,239	0.6%	2,415	0.3%
Inmuebles para la venta	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Préstamos Vigentes	692,248	93.4%	680,089	91.8%	680,095	91.7%	694,828	94.1%	695,341	94.2%
Préstamos hipotecarios	689,987	93.1%	677,328	91.5%	677,465	91.4%	692,239	93.8%	692,828	93.9%
Préstamos personales, ent. públicas	331	0.0%	856	0.1%	828	0.1%	751	0.1%	734	0.1%
Intereses Corrientes	1,930	0.3%	1,905	0.3%	1,802	0.2%	1,838	0.2%	1,779	0.2%
Préstamos Vencidos	193,639	26.1%	131,658	17.8%	107,945	14.6%	113,968	15.4%	108,480	14.7%
Préstamos Brutos	885,887	120%	811,747	110%	788,040	106%	808,796	110%	803,821	109%
Menos:										
Reserva de saneamiento	227,804	30.7%	162,859	22.0%	133,139	18.0%	130,696	17.7%	123,054	16.7%
Préstamos Netos de reservas	658,083	88.8%	648,888	87.6%	654,901	88.3%	678,100	91.9%	680,767	92.3%
Activo fijo neto	4,057	0.5%	3,908	0.5%	3,940	0.5%	3,820	0.5%	3,772	0.5%
Otros activos	2,741	0.4%	3,426	0.5%	3,520	0.5%	3,935	0.5%	3,588	0.5%
TOTAL ACTIVOS	740,960	100%	740,460	100%	741,359	100%	738,235	100%	737,863	100%
PASIVOS										
Depósitos										
Depósitos de afiliados	292,552	39.5%	285,946	38.6%	283,863	38.3%	279,290	37.8%	277,309	37.6%
Total de depósitos	292,552	39.5%	285,946	38.6%	283,863	38.3%	279,290	37.8%	277,309	37.6%
Títulos Valores	291,253	39.3%	276,236	37.3%	273,068	36.8%	261,219	35.4%	258,051	35.0%
Financiamiento Interno	3,400	0.5%	2,582	0.3%	2,354	0.3%	556	0.1%	362	0.0%
Cuentas por pagar	9,470	1.3%	10,535	1.4%	10,767	1.5%	12,144	1.6%	12,013	1.6%
TOTAL PASIVO	596,675	80.5%	575,299	77.7%	570,052	76.9%	553,209	74.9%	547,735	74.2%
PATRIMONIO NETO										
Capital Social	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%
Superavit por revaluación	3,517	0.5%	3,197	0.4%	3,197	0.4%	2,658	0.4%	1,042	0.1%
Reservas	119,032	16.1%	134,132	18.1%	155,329	21.0%	155,329	21.0%	175,734	23.8%
Resultado del Ejercicio	15,101	2.0%	21,197	2.9%	6,146	0.8%	20,404	2.8%	6,717	0.9%
TOTAL PATRIMONIO NETO	144,285	19.5%	165,161	22.3%	171,307	23.1%	185,026	25.1%	190,128	25.8%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	740,960	100%	740,460	100%	741,359	100%	738,235	100%	737,863	100%

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
(MILES DE DOLARES)**

	DIC.07	%	DIC.08	%	MAR.09	%	DIC.09	%	MAR.10	%
Ingresos Financieros	65,694	100%	63,682	100%	15,357	100%	60,820	100%	14,891	100%
Intereses por préstamos	62,608	95%	60,328	95%	14,291	93%	57,637	95%	14,490	97%
Intereses sobre depósitos	2,832	4%	3,022	5%	869	6%	2,520	4%	338	2%
Intereses por títulos valores	74	0%	212	0%	197	1%	663	1%	63	0%
Otros ingresos	180	0%	120	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Gastos Financieros	20,733	32%	17,541	28%	4,808	31%	18,017	30%	3,588	24%
Intereses y comisiones sobre préstamos	238	0%	190	0%	47	0%	144	0%	5	0%
Intereses y comisiones sobre títulos	17,244	26%	14,421	23%	4,135	27%	15,368	25%	2,981	20%
Intereses sobre depósitos de cotizaciones	1,422	2%	1,387	2%	335	2%	1,344	2%	327	2%
Otros gastos financieros	1,829	3%	1,543	2%	291	2%	1,161	2%	275	2%
UTILIDAD FINANCIERA	44,961	68%	46,141	72%	10,549	69%	42,803	70%	11,303	76%
Saneamiento de Préstamos	9,373	14%	11,709	18%	3,799	25%	20,591	34%	5,513	37%
Saneamiento de Activos Extraordinarios	9,370	14%	10,177	16%	84	1%	1,313	2%	791	5%
UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES	26,218	40%	24,255	38%	6,666	43%	20,899	34%	4,999	34%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	13,611	21%	15,417	24%	3,433	22%	15,677	26%	3,497	23%
Salarios y otras remuneraciones	5,577	8%	6,811	11%	1,820	12%	7,448	12%	2,024	14%
Gastos en bienes de consumo y servicios	7,606	12%	7,928	12%	1,531	10%	7,067	12%	1,181	8%
Depreciación y amortización	366	1%	615	1%	76	0%	1,099	2%	280	2%
Otros gastos	62	0%	63	0%	6	0%	63	0%	12	0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	12,607	19%	8,838	14%	3,233	21%	5,222	9%	1,502	10%
Otros Ingresos (gastos) neto	2,494	4%	12,359	19%	2,913	19%	15,182	25%	5,214	35%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	15,101	23%	21,197	33%	6,146	40%	20,404	34%	6,716	45%

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.07	DIC.08	MAR.09	DIC.09	MAR.10
Capital					
Pasivo / patrimonio	4.14	3.48	3.33	2.99	2.88
Patrimonio / Activos	0.19	0.22	0.23	0.25	0.26
Pasivo / activo	0.81	0.78	0.77	0.75	0.74
Patrimonio / Préstamos brutos	16.3%	20.3%	21.7%	22.9%	23.7%
Patrimonio / Prestamos vencidos	74.5%	125.4%	158.7%	162.3%	175.3%
LIQUIDEZ					
Disponible / Activos	0.09	0.10	0.09	0.06	0.06
Disponible / Depósitos de afiliados	0.22	0.26	0.24	0.16	0.15
Préstamos netos / Depósitos	2.25	2.27	2.31	2.43	2.45
RENTABILIDAD					
ROAE	11.05%	13.70%	13.89%	11.65%	11.61%
ROAA	2.03%	2.86%	3.01%	2.76%	2.84%
Margen financiero	68.4%	72.5%	68.7%	70.4%	75.9%
Utilidad neta / Ingresos financieros	22.99%	33.29%	40.02%	33.55%	45.10%
Gasto Administrativo / activo	1.84%	2.08%	1.85%	2.12%	1.90%
Eficiencia operativa	30.27%	33.41%	32.54%	36.63%	30.94%
CALIDAD DE ACTIVOS					
Vencidos-Reservas /Patrimonio	-23.68%	-18.89%	-14.71%	-9.04%	-7.67%
Morosidad	21.86%	16.22%	13.70%	14.09%	13.50%
Reservas / Préstamos Vencidos	117.64%	123.70%	123.34%	114.68%	113.43%
Cartera Vencida	193,639	131,658	107,945	113,968	108,480
Inmovilización del patrimonio	-23.68%	-18.89%	-14.71%	-9.04%	-7.67%

ROAA (Return On Average Assets) = Utilidad neta 12 meses / {(Activo_t + Activo_{t-1}) / 2}

ROAE (Return On Average Equity) = Utilidad neta 12 meses / {(Patrimonio_t + Patrimonio_{t-1}) / 2}

MONTO Y SALDO DE EMISIONES VIGENTES AL 31 DE MARZO DE 2010

Denominación	Serie	Monto Autorizado	Monto Vigente	Fecha de colocación	Tasa	Plazo original
CIFSV-03	A	\$32,000	\$3,200	14/09/1998	4.56%	25 años
	B		\$2,240	14/10/1998	4.75%	
	C		\$1,856	16/11/1998	4.59%	
	D		\$1,472	14/12/1998	4.56%	
	E		\$2,624	15/01/1999	4.75%	
	F		\$2,560	12/02/1999	4.54%	
	G		\$1,472	12/03/1999	4.56%	
	H		\$2,674	16/04/1999	4.75%	
CIFSV-08	A	\$34,285	\$4,457	15/06/1999	4.55%	25 años
	B		\$3,086	14/07/1999	4.75%	
	C		\$686	19/08/1999	4.59%	
	D		\$2,743	16/09/1999	4.55%	
	E		\$3,428	14/10/1999	4.75%	
	F		\$2,743	14/12/1999	4.56%	
	G		\$3,428	14/01/2000	4.75%	
CIFSV-10	A	\$22,857	\$4,389	14/04/2000	4.75%	25 años
	B		\$2,926	16/05/2000	4.59%	
	C		\$3,657	14/06/2000	4.56%	
	D		\$3,657	14/07/2000	4.75%	
CIFSV-12	A	\$82,277	\$7,314	03/10/2000	4.62%	25 años
	B		\$2,194	15/11/2000	4.59%	
	C		\$2,194	14/12/2000	4.56%	
	D		\$4,389	15/01/2001	4.75%	
	E		\$4,387	15/02/2001	4.59%	
	F		\$4,408	16/03/2001	4.55%	
	G		\$4,684	24/04/2001	4.64%	
	H		\$4,684	18/05/2001	4.59%	
	I		\$4,684	15/06/2001	4.55%	
	J		\$4,684	13/07/2001	4.75%	
	K		\$2,693	24/08/2001	4.54%	
	L		\$2,693	21/09/2001	4.55%	
	M		\$2,693	12/10/2001	4.75%	
	N		\$2,693	16/11/2001	4.59%	
CIFSV-13	A	\$100,000	\$8,160	14/12/2001	4.56%	25 años
	B		\$5,440	18/01/2002	4.64%	
	C		\$5,440	14/02/2002	4.54%	
	D		\$5,440	14/03/2002	4.56%	
	E		\$6,480	12/04/2002	4.75%	
	F		\$6,480	15/05/2002	4.59%	
	G		\$6,480	14/06/2002	4.56%	
	H		\$6,480	12/07/2002	4.75%	
	I		\$6,480	16/08/2002	4.59%	
	J		\$2,880	13/09/2002	4.56%	
	K		\$5,760	16/10/2002	4.75%	
	L		\$5,040	15/11/2002	4.59%	
	CIFSV-14		TRAMO 1	\$104,000	\$5,760	
TRAMO 2		\$5,760	14/02/2003		4.54%	
TRAMO 3		\$6,080	11/04/2003		4.75%	
TRAMO 4		\$6,840	11/07/2003		4.75%	
TRAMO 5		\$6,840	22/08/2003		4.54%	
TRAMO 6		\$6,840	12/09/2003		4.56%	
TRAMO 7		\$6,840	12/12/2003		4.56%	
TRAMO 8		\$6,840	27/02/2004		4.54%	
TRAMO 9		\$6,400	02/04/2004		4.62%	
TRAMO 10		\$7,200	28/05/2004		4.54%	
TRAMO 11		\$7,200	02/07/2004		4.62%	
TRAMO 12		\$7,200	30/07/2004		4.63%	
Total			\$258,051			