



MARA DE SEGUNDA INSTANCIA DE LA CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA: San Salvador, a las diez horas del día veintiocho de julio del año dos mil nueve.

Vistos en apelación con la sentencia definitiva, pronunciada por la Cámara Quinta de Primera Instancia de esta Corte, a las ocho horas cuarenta minutos del día diecinueve de septiembre del año dos mil siete, en el Juicio de Cuentas número **CAM-V-JC-060-2006**, seguido a los señores Ingeniero Enrique Oñate Muysdnt, Presidente y Director Ejecutivo, a partir del uno de junio del año dos mil cuatro, Licenciado René Amado Figueroa y Figueroa, Director Propietario (Sector Público) a partir del tres de septiembre del año dos mil cuatro; Licenciado José Álvaro Alegría Rodríguez, Director Propietario (Sector Público) a partir del tres de septiembre del año dos mil cuatro; Licenciado Juan Héctor Vidal, Director Propietario (Sector Patronal) y Fredis Vásquez Joyel, Director Propietario (Sector Laboral), quienes actuaron en la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el periodo comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil cuatro, en concepto de Responsabilidad Administrativa.



En primera instancia intervinieron la Fiscalía General de la República, por medio de su Agente Auxiliar, Licenciada **Ana Ruth Martínez de Pineda**; el Licenciado **Roberto Oliva de la Cotera**, en su calidad de Apoderado General Judicial de los señores Ingeniero **Enrique Oñate Muysdnt**, Licenciado **René Amado Figueroa y Figueroa**, Licenciado **José Álvaro Alegría Rodríguez**, Licenciado **Juan Héctor Vidal y Fredis Vásquez Joyel**.

La Cámara Quinta de Primera Instancia, pronunció la sentencia que en lo conducente dice:

“.....(...) **I) Confírmase el Reparó Único contenido en el Pliego de Reparos base del presente Juicio de Cuentas y Declárase Responsabilidad Administrativa contra los señores INGENIERO ENRIQUE OÑATE MUYSHDONT; LICENCIADO RENÉ AMADO FIGUEROA Y FIGUEROA; LICENCIADO JOSÉ ALVARO ALEGRÍA RODRÍGUEZ; LICENCIADO JUAN HÉCTOR VIDAL y FREDIS VÁSQUEZ JOVEL, II) Impónese multa equivalente al diez por ciento (10%) del salario y dietas percibidos durante el periodo en que se generó la deficiencia, a los titulares de la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda (FSV), relacionados en el Romano anterior y condónascles a pagarla en la cuantía siguiente: a) al INGENIERO ENRIQUE OÑA TE MUYSHDONT a pagar la cantidad de cuatrocientos sesenta dólares de los Estado Unidos de América (\$460.00), b) a los señores LICENCIADO RENÉ AMADO FIGUEROA Y FIGUEROA; LICENCIADO JOSÉ ALVARO ALEGRÍA RODRÍGUEZ; LICENCIADO JUAN HÉCTOR VIDAL y FREDIS VÁSQUEZ JOVEL a pagar la cantidad de seis dólares con ochenta y cinco centavos de dólar de los Estado Unidos de América (\$ 6.85). III) Al ser pagado el valor de las**



multas impuestas désele ingreso en el Fondo General del Estado. IV) Queda pendiente de aprobación, las actuaciones de los funcionarios relacionados en el preámbulo de la presente sentencia hasta el cumplimiento de la presente condena. HÁGASE SABER (...)''''''''''

Estando en desacuerdo con el fallo pronunciado, el Licenciado **Roberto Oliva de la Cotera**, en su carácter de Apoderado General Judicial de los señores Ingeniero **Enrique Oñate Muyschondt**, Licenciado **René Amado Figueroa y Figueroa**, Licenciado **José Álvaro Alegría Rodríguez**, Licenciado **Juan Héctor Vidal y Fredis Vásquez Joyel**, interpuso Recurso de Apelación solicitud que le fue admitida de folios 379 vuelto a 380 frente de la pieza principal y tramitada en legal forma.

En esta Instancia han intervenido la Licenciada **ANA RUTH MARTÍNEZ DE PINEDA**, Agente Auxiliar del señor Fiscal General de la República; y Licenciado **ROBERTO OLIVA DE LA COTERA**, Apoderado General Judicial del Ingeniero **ENRIQUE OÑATE MUYSCHONDT**, de los Licenciados **JUAN HECTOR VIDAL GUERRA**, **JOSE ALVARO ALEGRÍA RODRÍGUEZ**, **RENE AMADO FIGUEROA Y FIGUEROA**, y del señor **FREDIS VÁSQUEZ JOVEL**.

LEIDOS LOS AUTOS; Y,
CONSIDERANDO:

l) Por Auto de folios 3 vuelto a 4 frente del presente Incidente, se tuvo por parte en calidad de Apelada a la Licenciada **ANA RUTH MARTÍNEZ DE PINEDA**, Agente Auxiliar del señor Fiscal General de la República; y en su calidad de Apelante al Licenciado **ROBERTO OLIVA DE LA COTERA**, Apoderado General Judicial del Ingeniero **ENRIQUE OÑATE MUYSCHONDT**, de los Licenciados **JUAN HECTOR VIDAL GUERRA**, **JOSE ALVARO ALEGRÍA RODRÍGUEZ**, **RENE AMADO FIGUEROA Y FIGUEROA**, y del señor **FREDIS VÁSQUEZ JOVEL**, asimismo, se concedió traslado al Apelante por el término de ocho días hábiles, a efecto de que expresara agravios, audiencia que por medio de escrito agregado de folios 7 al 18 del presente Incidente, el Licenciado Oliva de la Cotera, literalmente **Expuso:**

''''''''''(...) 1) REQUISITOS PARA DETERMINAR LA RESPONSABILIDAD. El Art. 54 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República (en adelante "LCCR") establece que la responsabilidad administrativa deviene de la inobservancia de las disposiciones legales y reglamentarias y por el incumplimiento de las funciones y deberes que le competen al servidor público en razón de su cargo y por estipulaciones contractuales. En la sentencia recurrida se sostiene que de conformidad con el Art. 61 de la LCCR, los miembros de la Junta Directiva del FSV han incurrido en responsabilidad

por emitir un acto administrativo que pone en riesgo el patrimonio de la entidad, porque a su criterio omiten deberes propios e inherentes a sus funciones al actuar de una manera que califica la Honorable Cámara de Primera Instancia como falta de diligencia y cuidado correspondiente a la culpa leve. El Art. 61 de la LCCR lo que establece es la responsabilidad por omisiones, esto es, dejar de hacer lo que conforme a derecho o en atención a sus funciones deben realizar los funcionarios públicos. Para la Honorable Cámara de Primera Instancia en este caso mis representados son responsables por no tener el cuidado o diligencia que el cargo les exige, ya que a su criterio lo actuado es contraproducente o riesgoso a los intereses del FSV. Por lo tanto, no es correcta la aplicación de la norma al caso planteado, puesto que no se está sancionando una omisión, sino que se está imputando que la decisión de la Junta Directiva que llevó a la emisión de la Carta de factibilidad al Banco Cuscatlán, S.A. es un acto indebido, por ser potencialmente perjudicial a los intereses del FSV. No se sanciona una falta de cuidado o diligencia, sino que se sanciona un acto administrativo en concreto. En consecuencia, debemos analizar si efectivamente ese acto positivo llena los requisitos para que se incurra en responsabilidad por el mismo. En su obra LAS OBLIGACIONES (Tomo 1), el profesor chileno René Abeliuk Manasevich, expone: "Para que haya lugar a la responsabilidad extracontractual, dos son los requisitos fundamentales: la actuación ilícita, culpable o dolosa, y el daño a la víctima que ella ocasiona. A ellos se agrega la capacidad del agente y que no concurra alguna causal de exención de responsabilidad. Des glosándolos, tenemos, en consecuencia: 1° Una acción u omisión del agente; 2° La culpa o dolo de su parte, que se estudia conjuntamente con el anterior; 3° La no concurrencia de una causal de exención de responsabilidad; 4° La capacidad del autor del hecho ilícito; 5° El daño a la víctima, y 6° La relación de causalidad entre la acción u omisión culpable o dolosa y el daño producido." II) FALTA DE TIPICIDAD. La jurisprudencia constitucional salvadoreña se orienta al traslado de los principios del Derecho Penal Sustantivo al Derecho Sancionador de que dispone la Administración Pública Salvadoreña. De manera indubitable e inequívoca la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha declarado: "En conclusión, pues, de lo señalado en este apartado, se insiste en el ineludible requisito de tener presente, en la creación de las normas relativas a las infracciones y sanciones tributarias, así como en su aplicación, los principios decantados en la creación de la teoría general del delito; de entre los cuales destacamos los siguientes: (a) principio de tipicidad; (b) principio de legalidad formal; (c) prohibición de la retroactividad; (ch) interdicción de la analogía; (d) regla del "ne bis in idem" (e) principio de proporcionalidad; y especialmente, en atención al caso que nos ocupa, (f) principio de culpabilidad o voluntariedad". Dentro de los principios constitucionales que informan al Derecho Penal Sustantivo aplicable al Derecho Sancionador Administrativo se encuentra la Tipicidad, que se concretiza en la descripción de la conducta antijurídica a la que vincula la Ley la sanción administrativa. Esta, la tipicidad, es una de las mayores garantías que dispone el ciudadano, de no ser perturbado y mucho menos reprimido cuando el ordenamiento jurídico no ha determinado específicamente que la violación a una norma jurídica conlleva un castigo ó sanción. La Tipicidad es una faceta del principio de legalidad en materia penal y se afianza en el principio de libertad, por el cual nadie está obligado a hacer lo que la Ley no manda ni a privarse de lo que ella no prohíbe. (Art. 8 de la Constitución). Sin lugar a dudas, la Tipicidad es un requisito esencial de las infracciones y sanciones de carácter administrativo. Debe enfatizarse que no toda violación al ordenamiento jurídico representa una infracción, del mismo modo que sólo unas pocas transgresiones a las Leyes constituyen delitos. Para ello se requiere que la ley tipifique la contravención a los preceptos normativos de Infracciones Administrativas ó delitos. Coherente con este pensamiento la Legislación Española en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo común, del veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y dos dispone en el Art. 129 lo siguiente: "1. Sólo constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del Ordenamiento Jurídico previstas como tales infracciones por una Ley. Las infracciones administrativas se clasificarán por la Ley en leves, graves y muy graves. 2. Únicamente por la comisión de infracciones administrativas podrán imponerse sanciones que, en todo caso, estarán delimitadas por la Ley". Sobre la Tipicidad, en materia sancionadora administrativa, García de Enterría y Fernández, en la Obra CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, Tomo II, sostiene que: "La tipicidad es, pues, la descripción legal de una



conducta específica a la que se conectará una sanción administrativa. La especificidad de la conducta a tipificar viene de una doble exigencia: del principio general de libertad, sobre el que se organiza todo el Estado de Derecho, que impone que las conductas sancionables sean excepción a esa libertad y, por tanto, exactamente delimitadas, sin ninguna **indeterminación**; y, en segundo término, a la correlativa exigencia de la seguridad jurídica, que no se cumpliría si la descripción de lo sancionable no permitiese un grado de certeza suficiente para que los ciudadanos puedan predecir las consecuencias de sus actos (*lex certa*). "No caben, pues, cláusulas generales o indeterminadas de infracción, que «permitirían al órgano sancionador actuar con un excesivo arbitrio y no con el prudente y razonable que permitiría una especificación normativa» (términos de la misma Sentencia de 29 de marzo de 1990). Obsérvese que estos juicios son interpretativos de la Constitución formulados por el Tribunal Constitucional y que por ello prevalecen incluso frente a las Leyes y, en todo caso, han de presidir siempre su interpretación. Recordemos, en fin, la Sentencia constitucional de 15 de noviembre de 1990 que citamos supra 1, 4, a propósito de las sanciones disciplinarias, en la que se negó la posibilidad de sancionar sobre la base de un tipo legal genérico, el de «incumplimiento de los deberes y obligaciones» del funcionario. Una formulación de ilícitos de tal amplitud no ha sido infrecuente, pero resulta inadmisibles desde la exigencia de la tipicidad. Por de pronto, hay infracciones legales que no lesionan ningún bien jurídico ni presentan ningún peligro social, respecto de las cuales el ordenamiento reacciona al margen del sistema de sanciones personales, e incluso permite con frecuencia subsanar." Pensamiento idéntico encontramos en S. DEL SAZ, expuesto en la Enciclopedia Jurídica Básica Volumen III, de la manera siguiente: «El principio de tipicidad, consistente en la descripción legal de la conducta a la que se conecta la sanción administrativa, es también de necesaria aplicación a las infracciones administrativas de forma tal que aunque permite que la definición del tipo utilice conceptos cuya delimitación permita un margen de apreciación (Sentencia del Tribunal Constitucional de 15 de octubre de 1982), prohíbe, sin embargo, las cláusulas generales o indeterminadas de infracción que habilitan al órgano sancionador para actuar con excesivo arbitrio, motivo por el cual el Tribunal Constitucional ha rechazado la sanción de un funcionario sobre la base del tipo legal de «incumplimiento de los deberes y obligaciones» (Sentencia del Tribunal Constitucional de 15 de noviembre de 1990). Es de destacar que, con este mismo argumento, no son tampoco de recibo las infracciones, en la práctica muy corrientes, que consisten en el incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones u omisión de las obligaciones establecidas en una norma administrativa". En su Obra POTESTAD SANCIONADORA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA: PRINCIPIOS REGULADORES Don José Antonio Cordero García sostiene que: «Resulta criticable la existencia de disposiciones que sancionen cualquier incumplimiento de deberes u obligaciones, independientemente de las características concretas de éstos. Estas disposiciones incluyen cláusulas abiertas que permiten considerar infracción un amplio abanico de supuestos. Puede señalarse como significativo ejemplo de esta posibilidad el artículo 78 de la LGT, el cual indica que constituye infracción simple el incumplimiento de obligaciones o deberes tributarios que no constituyan infracciones graves y no operen como elemento de graduación de la sanción". Esta técnica legislativa provoca que puedan ser consideradas infracciones comportamientos que no lesionan ningún bien jurídico, ni entrañan un perjuicio para la Hacienda Pública." Una vez determinada la acogida Constitucional del principio de tipicidad, tócanos señalar el desarrollo que tal Institución tiene en la Legislación salvadoreña. Sobre la tipicidad el ordenamiento jurídico contiene diversos preceptos que la reconocen y puntualizan y, algunos de ellos, su carácter es de tal alcance y extensión que informa e influye la totalidad de la Legislación, incluyendo las exigencias y requisitos a los que deben sujetarse las infracciones administrativas y las sanciones que conllevan. El Código Penal en su Art. 1º. define lo que debe entenderse por principio de legalidad en los términos siguientes: «Nadie podrá ser sancionado por una acción u omisión que la ley penal no haya descrito en forma previa, precisa e inequívoca como delito o falta, ni podrá ser sometido a penas o medidas de seguridad que la ley no haya establecido con anterioridad". El concepto transcrito comprende el principio de tipicidad al estimar que la acción u omisión que da lugar a la sanción penal, debe encontrarse descrita en la Ley de forma previa, precisa e inequívoca. Los vocablos preciso e inequívoco carecen de definiciones jurídicas diferentes a su sentido obvio y

natural, debiéndose recurrir al Diccionario de la Lengua Española para determinar sus significados. Preciso, de acuerdo al Diccionario citado, tiene las acepciones aplicables siguientes: "Puntual, fijo, exacto, cierto, determinado. Llegar al tiempo PRECISO. Distinto, claro y formal. Tratándose del lenguaje, estilo, etc., conciso y rigurosamente exacto". Por otra parte inequívoco es un adjetivo que significa que no admite duda o equivocación. Seguidamente, el Art. 2 de la Ley de Procedimiento para la Imposición del Arresto o Multas Administrativos, dispone: "Sólo cuando la ley, el reglamento o la ordenanza, sancione expresamente con arresto o con multa una contravención, se podrá imponer tales sanciones; en consecuencia, la analogía y la interpretación analógica, extensiva o inductiva, no podrán emplearse para imponer las sanciones mencionadas" De la disposición legal reproducida podemos concluir que la conducta antijurídica que acarree la sanción debe establecerse expresamente, que de conformidad al Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Primera Edición, significa de modo expreso y expreso, dentro de las acepciones que se le señalan se encuentra: patente, especificado y otra más, ex profeso o con particular intento. Finalmente en la Ley General Tributaria Municipal encontramos también con mayor abundancia la exigencia de la Tipificación de la Infracción. El Art. 52 de la indicada Ley define la Infracción Tributaria en los términos siguientes: "toda acción u omisión que implique violación de normas tributarias sustantivas o adjetivas, tipificada y sancionada en esta Ley, en el código Penal, en leyes u ordenanzas de creación de tributos municipales o en leyes especiales" La sanción administrativa impuesta a mis representados, se apuntala, en el Art. 54 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, que para su comodidad pasamos a transcribir: "La responsabilidad administrativa de los funcionarios y empleados de las entidades y organismos del sector público, se dará por inobservancia de las disposiciones legales y reglamentarias y por el incumplimiento de sus atribuciones, facultades, funciones y deberes o estipulaciones contractuales, que les competen por razón de su cargo. La responsabilidad administrativa se sancionará con multa." Bien puede advertir Honorable Cámara, que no existe tipicidad en cuanto a la infracción, que no ha sido descrita de manera precisa e inequívoca, como lo exige el texto constitucional, la jurisprudencia y la doctrina. Se trata de una cláusula general o indeterminada, denominada también Cláusula Escoba, que no cierra el círculo de la tipicidad y que cualquier conducta, por irrelevante e intrascendente puede ser tachada de infracción a la que se le conecta una sanción, razones que abonan la antijuricidad inconstitucionalidad de la sentencia pronunciada. **III) CORRECTA INTERPRETACIÓN DEL ART. 3 DE LA LEY DEL FSV.** Por otra parte, la Honorable Cámara de Primera Instancia tampoco tomó en cuenta mis posteriores argumentos, en el sentido, que el acto imputado en ningún momento trasgrede lo dispuesto en el Art.3 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda (FSV), que textualmente reza. "Art.3. El Fondo tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras" y no trasgrede dicha disposición porque la factibilidad autorizada, en este caso, va en el sentido de hacerle saber al banco solicitante que el FSV podría aceptar la cesión de los créditos que se otorguen siempre y cuando cumplan con las condicionantes establecidas en el mismo acuerdo que ahora se cuestiona por parte de la Corte de Cuentas de la República; y si hubiesen llegado a cumplirlas y se hubieran adquirido los créditos el Fondo, estaría cumpliendo con "proporcionar a los trabajadores medios adecuados para la adquisición de viviendas", para contribuir a la solución de su problema habitacional. Ahora bien, el cuestionamiento que se hace de la factibilidad concedida es en cuanto a que, a criterio de esa Corte de Cuentas, las viviendas objeto de esos créditos no se consideran «seguras», y la razón de no considerarlas seguras es porque se encuentran en una zona de "altos niveles de delincuencia". No podemos ante esta temática dejar de lado que en la actualidad el alto accionar de la delincuencia es un problema a nivel nacional y la mayor preocupación de la población según lo revelan todas las encuestas, realidad que es del pleno conocimiento público, tanto que el Órgano Ejecutivo recién ha creado todo un Ministerio de Seguridad Pública, cuya misión principal es resolver esa problemática; por lo que al tomar el término "seguras" que contempla el Art.3 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, en el sentido en que esa Corte de Cuentas lo ha tomado, no debería financiarse la adquisición de ninguna vivienda que esté ubicada dentro del territorio de la República. Por eso es necesario interpretar debidamente, conforme a la hermenéutica jurídica, la disposición que se



supone se ha transgredido, pues cuando la ley estableció que las viviendas a financiar fueran: “, cómodas, higiénicas seguras” (el destacado es mío) las tres características están unidas entre sí y dentro de la realidad del momento en que la ley se dictó (Mayo de 1973) y las tres califican a la vivienda y así corresponde interpretarla, de allí que a la seguridad que el legislador se refirió es a la seguridad de la vivienda como tal, es decir a su construcción, a su materialidad, esa es la conclusión válida, a la que debe llegarse en su interpretación, con base en las reglas de hermenéutica jurídica contempladas en los Artículos 19 y 23 parte segunda, del Código Civil; de lo contrario, interpretar el término “seguras” con una amplitud tal que abarque el “estar ubicada en una zona libre de delincuencia o de bajo accionar delincencial” forzosamente nos tendría que llevar, tomando la realidad actual de nuestro país que es de todos conocida, a la interpretación errónea que el Fondo Social para la Vivienda no podría ya otorgar créditos pues todo el territorio de la República está asediado por el accionar delincencial! y entonces ninguna vivienda podría considerarse “segura” volviendo de imposible cumplimiento el objeto que el Art.3.de la Ley le establece en cuanto a: “... contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas...”. No es pertinente entonces venir a interpretar que el legislador con el término “seguras” quiso abarcar también que la zona en que se encontraran estuviera libre de delincuencia, pues en la época en que se emite el Decreto Legislativo 328, de fecha 17 de mayo de 1973, que contiene la Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, no existía ni por asomo la situación delincencial! que ahora tenemos, por lo tanto el legislador jamás pudo tener en mente o bien ser su intención abarcar con ese término la “seguridad pública”, para la que ahora hasta existe un Ministerio especial. Tomar como pertinente la interpretación que ha hecho esa Corte de Cuentas, nos debería llevar también a requerir que la legislación sobre seguridad pública contemplara y autorizara al Ministerio de Seguridad Pública a extender constancias sobre si una zona es o no “segura” y definir “grados de seguridad”, a efectos de que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda pudiera tener un respaldo de autoridad competente para su toma de decisiones; cabe preguntarse, con la realidad actual, de qué zonas podría extenderse tal constancia. Al interpretar, como es debido, el Art.3 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, en cuanto a que el término “seguras” se refiere a “seguridad constructiva o física de la vivienda, sí permite el razonamiento real y lógico de que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda cuente con una constancia expedida por autoridad competente de que la vivienda reúne los requisitos constructivos para ser segura, tales como: Recepción de OPAMSS, Constancia de Habilitación emitida por ANDA; todas las cuales se exigen por el Área Técnica del FSV para cada proyecto del cual se solicita tramitar la factibilidad; pues esas son, entre otras, las autoridades competentes para dar constancia de que una vivienda cumple con sus normas de construcción o no. En adición también el FSV de suyo manda a efectuar, mediante peritos debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, valúos de las viviendas comprendidas dentro de los proyectos cuya factibilidad de financiamiento se está solicitando, a fin de contar con más criterios objetivos para decidir si esas viviendas constituyen o no una suficiente garantía de sus créditos. Y entremos a abundar sobre esto último, pues debe tenerse claro a qué atiende la “factibilidad” que se extiende con la autorización de la Junta Directiva. Esta “factibilidad” viene a ser la forma de dar cumplimiento a lo establecido en el número 6 del romano “y- Calificación del Inmueble” comprendido en las “Normas Institucionales de Crédito del Fondo Social para la Vivienda” (presento un ejemplar anexo) que son dictadas por su Asamblea de Gobernadores, según lo establece el Art. 16 de su Ley. Este número 6 del romano V y, antes relacionado, establece: “El FONDO se reserva el derecho de denegar financiamiento para la adquisición de inmuebles que a juicio de Junta Directiva no constituyan una garantía adecuada” y eso es lo que viene a constituir la “factibilidad” el juicio de que Junta Directiva considera que los inmuebles a financiar constituyen una garantía adecuada; y para llegar a ese juicio es que Junta Directiva cuenta con la información técnica y objetiva necesaria para decidir; y veamos que en la factibilidad cuestionada Junta Directiva ha actuado de conformidad a la norma y de manera más que responsable, pues, tal como consta en el texto del acuerdo cuestionado, conocieron valúos de las viviendas hechos por peritos autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, se cercioraron que el Proyecto La Campanera IV Etapa, no se veía afectado por un talud en mal estado que se encuentra en otra etapa del proyecto La

Campanera, que la planta de tratamiento que daría servicio al proyecto estaba en funcionamiento, etc., además el Área Técnica contaba con las correspondientes recepciones de OPAMSS y constancias de habilitación de ANDA y la demás información técnica del proyecto; y tomando en cuenta todos estos elementos objetivos para su decisión, y sin dejar de lado el entorno y procurando evitar la morosidad en esta cartera extiende la "factibilidad" pero condicionada, lo cual vuelve incuestionable que la decisión tomada es totalmente responsable y apegada a la prudencia que en el manejo del riesgo de crédito debe tenerse. Pasemos a comentar esto último. Pero no sin antes mencionar que además de acuerdo a lo dispuesto en el número 3 del romano V-Calificación del Inmueble de las Normas Institucionales de Crédito, ya antes mencionadas, las únicas causas para considerar que una vivienda no puede ser objeto de financiamiento es que estén: "ubicadas en terrenos con problemas o cercanos a cauces de ríos o barrancas, que no estén adecuadamente protegidos..." condiciones que no se presentaban en ningún momento en el Proyecto La Campanera IV Etapa y que habría sido la única limitante que la Junta Directiva habría tenido para calificar las viviendas como suficiente garantía; pues no comprende la norma limitantes tales como: la morosidad de proyectos o etapas cercanas o bien "los índices delincuenciales" de la zona, que dicho sea de paso estos últimos no hay manera objetiva de medirlos, y la morosidad depende estrictamente de una conducta propia del deudor relacionada con su capacidad o posibilidad de pago, que a su vez se ven influidas directamente por su situación de empleo o desempleo. Esta afirmación última la comprueba el análisis presentado por el Jefe de la Agencia Central del Fondo Social para la Vivienda, que se presentó y anexó a los autos, sobre la situación de morosidad que existía en la cartera de créditos que el Fondo Social para la Vivienda tenía vigente al cierre de septiembre de 2004, del cual se concluye que de los 783 créditos que a esa fecha estaban en mora, 456 de ellos o sea un 69.72% corresponden a "Deudores Sin Empleo", de conformidad con registros del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) y sólo 198 a deudores que si tenían empleo, confirmado así que la morosidad es influenciada por la conducta de pago del deudor, por su capacidad o posibilidad de pago, no está sujeta a condiciones del entorno de las urbanizaciones. Además como puede comprobarse también del mismo informe, por su naturaleza misma (Art. 2 Ley del FSV) el Fondo Social para la Vivienda atiende, principalmente la demanda de crédito de los trabajadores de menores ingresos con lo cual se concreta su función social, tal es así que de 886 deudores con empleo el 64.33 % de ellos tenían ingresos entre 1 a 2.5 salarios mínimos; esto influye también en que el riesgo de morosidad en la cartera sea alto. En la materia de riesgo crediticio, apegado a las Normas de Crédito Institucionales y al Art. 3 de la Ley., la Junta Directiva, actúa con total prudencia, y condiciona la "factibilidad" así: a) Se vela por la "higiene" de las viviendas cuando requiere que: "previo a la recepción de las viviendas, la empresa CONDESA S.A. DE C. V. suscriba documento notarial donde se comprometa a dar por su cuenta el mantenimiento a la planta de tratamiento hasta que esta sea recibida formalmente por ANDA b) Mediante peritaje calificado verifica las viviendas en su construcción misma, para establecer su comodidad y seguridad (bien entendida), y lo hace mediante la valuación y verificación de: área construida, clase de construcción, pisos, paredes, techos, instalaciones, servicios, etc.; tal como consta en peritaje que anexo a la presente (presento el peritaje en original y fotocopia para que confrontados que sean se agregue esta y se nos devuelva el original); c) Para disminuir el riesgo de morosidad, se asegura de verificar la conducta, capacidad y posibilidad de pago de los deudores, y decide: "El FSV compraría los 239 créditos otorgados por el Banco y administrados por éste en un periodo no menor de 12 meses, a partir de la fecha de escrituración, siempre que la vivienda se encuentre habitada, que dichos créditos se encuentren al día, presenten un historial continuo de pagos, y cumplan los demás requisitos estipulados en el Convenio de Generación de Hipotecas, suscrito con el Banco Cuscatlán, SA. y el FSV; y el Banco Cuscatlán, SA. se comprometa a adquirir los créditos que entren en mora durante los 12 meses siguientes a la fecha en que el FSV los adquirió" y debe hacerse hincapié en esto, no sólo se asegura que sin riesgo alguno para el FSV se verifique por un año la sanidad del crédito, que la vivienda no sea abandonada y que la conducta del deudor sea de continuidad en los pagos, sino que también previó que una vez adquiridos los créditos, esa sanidad en el pago se rompía dentro de los primeros 12 meses el Banco debía adquirir nuevamente esos créditos, anulando así cualquier efecto negativo para el FSV. Con lo antes expuesto es indubitable entonces que el acuerdo



cuestionado por la Corte de Cuentas de la República, no contraría bajo ningún término lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, lejos de eso le ha dado total cumplimiento al mismo; razón por la cual no se vislumbra por qué se califica el acto de culposo, contrario a los intereses de la entidad, a no ser que se trata de una apreciación muy subjetiva, muy personal por parte de las personas que han analizado el caso, sin fundamento en la Ley y consideraciones de buen sentido y razonabilidad. **IV- FALTA DE CONSUMACIÓN DE LA SUPUESTA INOBSERVANCIA.** En efecto, según el pliego de reparos, confirmado por la Honorable Cámara de Primera Instancia, "El reparo único que ha dado origen al presente juicio de cuentas consiste en que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda con fecha veintinueve de octubre del año dos mil cuatro, mediante sesión N°. JD-59/2004 extendió carta de factibilidad a un Banco del Sistema Financiero, para el financiamiento de largo plazo para usuarios interesados en adquirir viviendas nuevas del Proyecto Habitacional "LA CAMPANERA IV ETAPA", ubicada en el Municipio de Soyapango, aún cuando en la actualidad tiene casas en abandono consideradas de "alta morosidad" y que se ha identificado que a los usuarios de los mismos no pueden sostener sus deudas o no pueden continuar habitando el bien mueble. Además en esa zona el Fondo Social para la Vivienda tiene activos extraordinarios improductivos debido a los altos niveles de delincuencia, ubicados en el proyecto habitacional La Campanera, existiendo en este proyecto trescientos ochenta activos extraordinarios." Para que se perfeccione y consuma la responsabilidad imputable, según hemos visto antes, resulta indispensable un acto de naturaleza jurídica, en virtud del cual el Fondo Social para la Vivienda, a través de su Junta Directiva, se hubiese obligado a financiar a largo plazo a usuarios interesados en adquirir viviendas nuevas en el proyecto habitacional "La Campanera IV", ubicada en el Municipio de Soyapango. Sin embargo si bien se lee el acuerdo de Junta Directiva cuestionado se puede advertir con claridad meridiana que el Acuerdo tiene naturaleza condicional, es decir, que la obligación del Fondo Social para la Vivienda queda en suspenso hasta que se cumplan tres condiciones, las cuales son: "A) Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo para que extienda carta de factibilidad al proyecto urbanización "LA CAMPANERA IV ETAPA", en las condiciones siguientes: a) Que previo a la recepción de las viviendas, la empresa CONDESA S.A. DE C. V. suscriba documento notarial donde se comprometa a dar por su cuenta el mantenimiento a la planta de tratamiento hasta que esta sea recibida formalmente por ANDA; b) Para las viviendas de 3 dormitorios, el FSV financiará hasta \$ 9,714.29 y las de 2 dormitorios hasta \$8,000.00; c) El FSV compraría los 239 créditos otorgados por el Banco y administrados por éste en un período no menor de 12 meses, a partir de la fecha de escrituración, siempre que la vivienda se encuentre habitada, que dichos créditos se encuentren al día, presenten un historial continuo de pagos, y cumplan los demás requisitos estipulados en el Convenio de Generación de Hipotecas, suscrito con el Banco Cuscatlán, S.A. y el FSV; y el Banco Cuscatlán, S.A. se comprometa a adquirir los créditos que entren en mora durante los 12 meses siguientes a la fecha en que el FSV los adquirió". Hasta la fecha las condiciones no han sido cumplidas por lo que la supuesta obligación adquirida por la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda no ha nacido a la vida del Derecho y en consecuencia no se ha dado la supuesta inobservancia que se le imputa en el Reparos. Condición suspensiva, que es la que ha concurrido en este caso, desde el punto de vista jurídico es un acontecimiento futuro e incierto de cuya realización depende el nacimiento de una obligación. Por otra parte, esa Honorable Cámara debe reparar que aún cuando se hubieran cumplido las condiciones antes enumeradas, no existiría tampoco una obligación de financiar créditos, puesto que lo que se extendió fue una carta de factibilidad, la cual no contiene ningún compromiso de orden jurídico y no puede generar por sí sola ningún tipo de perjuicio al Fondo Social para la Vivienda y en ningún momento puede apreciarse la existencia de un acto jurídico que contravenga la Ley y los deberes inherentes al cargo de los funcionarios comprometidos en este Reparos. La factibilidad no es un término de naturaleza jurídica y de conformidad al Código Civil, en su Art. 20, se deben entender en su sentido natural y obvio, según el uso natural de las mismas palabras. De conformidad al Diccionario de la Lengua Española, (Vigésima Edición), factibilidad es la cualidad o condición de factible y, factible, según el mismo Diccionario consiste en que se puede hacer. Que se pueda hacer no lleva implícita la obligatoriedad, sino simplemente la posibilidad, que es realizable, practicable, viable, operable, pero nunca que constituya una obligación para quien emite simple y llanamente un juicio de factibilidad, que

significaría que en principio no existen reparos para la realización del negocio, pero sin asumir la obligación de realizarlo. En consecuencia, la simple factibilidad de la realización de una operación jurídica no conlleva, si ésta no se realiza, la inobservancia de deberes inherentes al cargo. El Banco Cuscatlán S.A. no adquirió ningún derecho para la realización de esta operación y en consecuencia no puede exigir a través de procesos el cumplimiento de una promesa de celebrar un contrato, que es lo que en definitiva nos atribuye el Reparo de la Corte de Cuentas. Es más, el Art. 1,425 del Código Civil establece que la promesa de celebrar un contrato, a tal cosa no llega la factibilidad, **no produce obligación alguna**, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª.- - **Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces**; 3ª **Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato**; 4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Debido a esta circunstancia el Fondo Social para la Vivienda pudo, sin reparo jurídico alguno, instruir a la Administración para responder inquietudes del Banco Cuscatlán SA. respecto a la factibilidad del financiamiento de créditos en el sentido de que la operación no se llevaría a cabo hasta que la Corte de Cuentas de la República no emitiera resolución con relación a la recomendación contenida en el informe de Auditoría Financiera y Operativa al FSV, periodo primero de enero del dos mil cuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil cuatro. En virtud de este acuerdo del siete de noviembre del dos mil cinco, la factibilidad cuestionada ha quedado privada de eficacia jurídica y no puede dársele cumplimiento, por lo que no existe ninguna inobservancia de parte de mis representados. En adición a lo anterior, la Honorable Cámara de Primera Instancia no tomó en cuenta que tal como certifica el Jefe del Área de Préstamos del Fondo Social para la Vivienda, a esta fecha no existe ni ha existido en la cartera de préstamos de esa Institución ningún crédito otorgado para la adquisición de viviendas del proyecto La Campanera IV Etapa, lo que confirma que el acuerdo cuestionado no ha tenido eficacia alguna y por lo tanto no existe ni ha existido efecto alguno por ese acuerdo en el Fondo Social para la Vivienda. En conclusión, pues, la sentencia venida en Apelación no tomo en cuenta todos mis argumentos esgrimidos y mediante los cuales se concluye que el acto imputado no es constitutivo de responsabilidad porque no es contradictorio o perjudicial a los intereses del FSV, y así deberá declararse absolviendo a mis patrocinados. V **PETITORIO**. Es por todo lo anterior que respetuosamente **OS PIDO: a) Tengáis de mi parte por expresados agravios; y b) Por sentencia definitiva absolváis a mis representados del Reparo que se les atribuye. (...)**"



II) El Licenciado Roberto Oliva de la Cotera, por medio de escrito anexado a folios 20 al 25 del presente Incidente al ampliar su expresión de agravios, textualmente **Expuso:**

"(...) I) La sentencia impugnada es totalmente carente de motivación y ha sido dictada sin atender en debida forma lo establecido en los Arts. 421 y 427 del Código de Procedimientos Civiles, ya que no tomó en cuenta los argumentos expuestos en descargo ni siquiera para hacer un comentario sobre ellos; para el caso, en ningún momento la honorable Cámara de Primera Instancia se ha pronunciado sobre el valor de las pruebas presentadas, no ha fijado los principios en que se basa para admitirlas o desecharlas; ni siquiera ha hecho de manera pertinente la relación de las pruebas y de los argumentos principales de las partes. Al padecer de esa irregularidad la sentencia se vuelve violatoria de los derechos fundamentales a la seguridad jurídica y a la defensa en juicio, consagrados en los Arts. 1 y 2 de la Constitución de la República. Y lo anterior lo ha sostenido en innumerables sentencias la Honorable Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. A manera de ejemplo: "Si bien la obligación de motivación no se encuentra expresamente determinada en una disposición constitucional, encontramos vía interpretativa, disposiciones como los artículos 1 y 2 de la Constitución, de los que deriva la seguridad jurídica y la protección en la separación y defensa en juicio de derechos constitucionales. Así pues, la falta de motivación de



una resolución judicial, implica una violación a la seguridad jurídica y al derecho de defensa en juicio." "Esta obligación de motivación no puede considerarse cumplida con la mera emisión de una declaración de voluntad del juzgador, accediendo o no a lo pretendido por las partes en el proceso, sino que el deber de motivación que la Constitución y la ley exige impone que en los proveídos judiciales se exterioricen los razonamientos que cimientan la decisión jurisdiccional, debiendo ser la motivación lo suficientemente clara y concisa para que sea comprendida no sólo por el técnico jurídico sino también por los ciudadanos." II) Veamos ahora temas de fondo sobre la cuestión jurídica controvertida en este juicio, tomando en cuenta lo expuesto por la honorable Cámara de Primera Instancia en el romano X de la sentencia en comentario: 1. No entra la honorable Cámara de Primera Instancia a considerar que en la opinión emitida por la Fiscalía General de la República, la Fiscal del caso sostiene que con el escrito y la documentación presentada por los reparados se desvirtúa el reparo atribuido; y que luego, la Fiscal del caso, en total contradicción y de manera arbitraria sostiene, no obstante su primera afirmación, que ella "es de la opinión" que al momento de la auditoría ya existía inobservancia a la ley. Sin embargo la supuesta inobservancia que ella señala es a los Arts. 24 Número 1) y 26 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República que se refieren, respectivamente, a la expedición de las Normas Técnicas de Control Interno por parte de la Corte de Cuentas de la República, y a la obligación de toda entidad del sector público a establecer su propio sistema de control interno financiero y administrativo; pero en ningún parte establece qué relación tienen esas disposiciones con el caso juzgado ni la forma en que la conducta reparada viene a constituir una violación a esas disposiciones; que vale comentar no tienen ninguna relación con el objeto del litigio. Y la Fiscal por esa supuesta violación con base en los Arts. 54 y 61 de la Ley de la Corte de Cuentas sostiene que deben condenarse a los demandados. La honorable Cámara de Primera Instancia debió hacer la valoración jurídica de la posición de la Fiscalía, teniendo obligadamente que concluir que de la opinión emitida por la Fiscal lo único que podía tomarse en cuenta era que reconocía que con la documentación y alegatos presentados se tenían por desvanecido el reparo, pues el resto de la opinión no es aceptable porque las disposiciones legales que pretendió usar como "criterio" en el hallazgo reparado no son pertinentes. 2. Se le explicó a la honorable Cámara de Primera Instancia que el otorgar por parte de la Junta Directiva una factibilidad de financiamiento para un proyecto no era más que dar cumplimiento a lo establecido en las Normas Institucionales de Crédito (Aprobadas por la Asamblea de Gobernadores del FSV) en cuanto a la atribución que dichas Normas le establecen a la Junta Directiva para determinar si los inmuebles que van a financiarse constituyen o no suficiente garantía para los créditos. Y esas Normas únicamente contemplan como motivos para no considerar un inmueble como garantía de un crédito el hecho que: "estén ubicados en terrenos con problemas o cercanos a cauces de ríos o barrancas, que no estén adecuadamente protegidos", condiciones que no se presentaban en ningún momento en el Proyecto La Campanera IV Etapa; no comprenden esas Normas de Crédito limitantes para considerar viviendas objeto de financiamiento razones como: morosidad de proyectos o etapas cercanas o bien los índices delincuenciales de la zona, ni tampoco el hecho que se tengan o no activos extraordinarios en la zona. La Normas se presentaron en fotocopia debidamente certificada por el Gerente General del FSV, conforme al Art.72 de la Ley del FSV y por lo tanto, según esa misma disposición, tienen valor de documentos auténtico y por ello constituyen plena prueba, conforme lo dispone el Art.260 del Código de Procedimientos Civiles. Lo antes expuesto la honorable Cámara de Primera Instancia debió haberlo tomado en cuenta y concluir necesariamente que la Junta Directiva actuó en apego a normativa legalmente establecida y por lo tanto no puede atribuirsele una responsabilidad administrativa ni de ninguna otra índole. 3. La honorable Cámara de Primera Instancia lejos de tomar en cuenta la normativa enunciada en el número anterior y establecer que la Junta Directiva había actuado en total apego al marco legal aplicable, viene a establecer, entre otros, como preceptos legales incumplidos el Art. 7 letra a) de la Ley del FSV y el Art. 2 letra a) del Reglamento Básico de la Ley del Fondo Social para la Vivienda; disposiciones que, respectivamente, no hacen más que establecer los destinos de crédito del FSV y desarrollar esos destinos de los créditos; por lo tanto ninguna de los dos artículos es pertinente para el caso en litigio. Sin embargo se atreven a establecer, con base en esos dos artículos, que por ser la finalidad del Fondo solucionar el problema habitacional de los trabajadores, con la factibilidad cuestionada no se daría

cumplimiento a tal finalidad por el problema de "inhabitabilidad" de las viviendas que se financiarían; haciendo totalmente caso omiso los juzgadores de toda la prueba documental que se les presentó de los avalúos hechos de las viviendas a financiar en los que consta que se encuentran en buen estado, que cumplen con todas las condiciones de habitabilidad y se les fija un valor de venta; y de haberles hecho saber que el proyecto contaba con todas las autorizaciones correspondientes de los entes que regulan su construcción. Es más el otorgar una factibilidad de financiamiento es contribuir a cumplir con el objetivo del FSV de otorgar las facilidades crediticias necesarias para que los trabajadores puedan adquirir una vivienda y solventar su problema habitacional. Al considerar los juzgadores de primera instancia como disposiciones legales incumplidas artículos que no tienen relación alguna con sus consideraciones hace que la sentencia carezca de fundamento legal y por lo tanto se vuelve arbitraria. 4. Adicionalmente a los Arts. 7 letra a) y 2 letra a) de la Ley y Reglamento del Fondo Social para la Vivienda, respectivamente, la honorable Cámara de Primera Instancia les atribuye a los demandados el haber incurrido en "culpa leve" en su actuación de aprobar la factibilidad para el proyecto La Campanera IV Etapa; figura jurídica que contempla el Art. 42 del Código Civil. El atribuir "culpa leve" a los demandados en el caso en litigio es una decisión totalmente alejada de la realidad y de los hechos probados en el proceso, pues ha ignorado totalmente la honorable Cámara de Primera Instancia que la factibilidad cuestionada se otorgó condicionada al cumplimiento de tres condiciones previas referidas a: a) compromiso de dar mantenimiento a la planta de tratamiento del proyecto; b) financiamiento limitado para las casas 3 y 2 dormitorios; y c) que se adquirirían esos créditos hasta pasados 12 meses de su plazo y siempre y cuando no presentaran morosidad ni un mal historial de pagos; y además tuvo el cuidado de establecer que si una vez adquiridos esos créditos se volvían morosos en los 12 siguientes a su adquisición el banco de comprometía a comprarlos. Haber sujetado la factibilidad a esos tres condicionamientos es un acto totalmente contrario al contemplado en el Art. 42 del Código Civil, haberlo hecho así, condicionado, es "actuar con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios"; y es actuar más allá de ese cuidado ordinario que la ley menciona, es extremar en el cuidado del patrimonio de la institución. Y ese condicionamiento consta en la certificación extendida por el Gerente General del acuerdo de Junta Directiva en que otorgó la factibilidad objeto del litigio; certificación que como ya expliqué anteriormente constituye plena prueba. Para que un proceder se pueda calificar de culpable debe llegarse a esa conclusión mediante el análisis de la intencionalidad del agente. Como esta intencionalidad corresponde al fuero interno del imputado, se califica a través de los resultados del acto u omisión dañosa (cosa que en este caso no se cumple porque los efectos del acuerdo cuestionado están en suspenso) y por la conducta externa mantenida por el agente, ya que es demostrativo de la intencionalidad. 5. Sostiene la honorable Cámara de Primera Instancia en sus comentarios que se aprecia con el otorgamiento de la factibilidad para La Campanera IV Etapa una "falta de análisis responsable de los aspectos técnicos y económicos", otro comentario alejado de la realidad probada en el proceso, pues han ignorado los avalúos realizados por peritos valuadores y que fueron tomados en cuenta para la decisión y el condicionamiento con que se otorgó la factibilidad, al cual nos hemos referido en el número anterior. 6. Varias veces menciona la honorable Cámara de Primera Instancia en sus consideraciones que esa factibilidad por haberse dado para un proyecto que se encuentra en una zona de alta morosidad, de altos niveles de delincuencia, vuelve riesgosa la inversión de los créditos que se otorgarían, que se pone en riesgo el patrimonio de la entidad, que la mora afecta la solidez financiera de la Institución; consideraciones que denotan que la se ignoró totalmente la naturaleza del FSV como Institución de Crédito, y que como tal maneja riesgo, en especial el riesgo crediticio, y se ignora también el tratamiento que legalmente tienen ese manejo del riesgo crediticio del no pago, que se hace a través de la constitución de reservas, tal como lo contempla el Art.16 letra d) de la Ley del FSV y la Normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero, específicamente la norma NCBO22, a la cual el Fondo le da estricto cumplimiento. 7. También han interpretado los juzgadores de primera instancia que la factibilidad cuestionada está sujeta a una condición suspensiva, basados en el punto acta de la sesión del 7 de noviembre de 2005 que se les anexo en la contestación de la demanda, y cierto lo que ese punto dice es que no se le dará respuesta a una carta enviada por el Banco Atlán S.A. hasta que no se tenga resolución de la Corte de Cuentas en este caso, los efectos de la



*factibilidad se encuentran en suspenso porque se otorgó condicionada, tal como ya lo explicamos antes, y hasta que esas condiciones no se cumplan no se hace efectiva la factibilidad. En conclusión no se han valorado por parte de la Cámara todos los argumentos y las pruebas presentadas, no han tomado en cuenta la naturaleza misma de la institución que están juzgando, no se han enterado del manejo que se hace en las instituciones financieras del riesgo crediticio, se han utilizado como "criterio" (disposiciones incumplidas) preceptos legales que no son pertinentes. Es por todo lo anterior, y lo expuesto en mi primer escrito de fecha dieciocho de febrero del presente año, presentado en esa Honorable Cámara de Segunda Instancia el día veintiuno de febrero del presente año y que corre agregado al presente proceso, que respetuosamente os **PIDO**: En sentencia definitiva absolváis a mis representados, ya que no existe la omisión culpable a que se refiere la Honorable Cámara de Primera Instancia en la sentencia recurrida. (...)*

III) Por resolución de folios 18 vuelto a 19 frente de este Incidente, se tuvo por expresados los agravios del Licenciado Roberto Oliva de la Cotera, confiriéndole traslado a la Representación Fiscal por medio de su Agente Auxiliar, Licenciada **ANA RUTH MARTÍNEZ DE PINEDA**, para que contestara los agravios, audiencia que por medio de escrito anexado a folios 27 del presente Incidente, evacuó en los términos siguientes:

*"(...) Que he sido notificada del auto, en el cual se me concede audiencia la que evacuo en los siguientes términos: El apoderado presenta su argumentación más sin embargo la representación fiscal sostiene lo afirmado en Primera Instancia reiterando que la Responsabilidad Administrativa de acuerdo al artículo 54 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República ésta se da por inobservancia de la ley por lo tanto solicito se confirme la sentencia venida en alzada. Por lo antes expuesto con todo respeto **OS PIDO**: -Me admitáis el presente escrito -Tengáis por contestada la audiencia en los términos antes expuestos -Con firméis la sentencia venida en alzada. (...)*

III) De lo expuesto, por las partes procesales y de lo acontecido en Primera Instancia, esta Cámara emite las siguientes consideraciones:

Luego de haber analizado detenidamente todo el proceso y los argumentos vertidos por las partes procesales, así como la documentación presentada, se considera necesario aclarar con fundamento en los arts. 1026 del Código de Procedimientos Civiles, y 73 de la Ley de la Corte de Cuentas, que el presente fallo se circunscribirá según las disposiciones citadas que por su orden establecen, la primera: "Las Sentencias definitivas del tribunal se circunscribirán precisamente a los puntos apelados y a aquellos que debieron haber sido decididos y no lo fueron en primera instancia, sin embargo de haber sido propuestos y ventilados por las partes", y el segundo: "La sentencia que pronuncie la Cámara de Segunda Instancia confirmará, reformará, revocará, ampliará o anulará la de primera instancia. Se circunscribirá a los puntos apelados y aquellos que debieron haber sido decididos y no lo fueron en primera instancia, no obstante haber sido propuestos y ventilados por las partes".

Es importante puntualizar que el objeto de esta apelación se circunscribe en torno al fallo de la Sentencia venida en grado en sus Romanos I) y II) mediante los cuales se confirmó el Reparó Único y en consecuencia se declaró Responsabilidad Administrativa, condenando al Ingeniero **ENRIQUE OÑATE MUYSHDONT** a pagar la cantidad de **CUATROCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$460.00)**, y a los Licenciados **AMADO FIGUEROA Y FIGUEROA, JOSÉ ALVARO ALEGRÍA RODRÍGUEZ, JUAN HÉCTOR VIDAL** y al señor **FREDIS VÁSQUEZ JOVEL** a pagar a cada uno de ellos la cantidad de **SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 6.85)**, por haberse comprobado que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, en fecha veintinueve de octubre del año dos mil cuatro, mediante Sesión N° JD-59/2004 extendió Carta de Factibilidad a un Banco del Sistema financiero, para el financiamiento de largo plazo para usuarios interesados en adquirir viviendas nuevas del Proyecto Habitacional **"LA CAMPANERA IV ETAPA"**, ubicada en el Municipio de Soyapango, aún cuando en la actualidad tiene casas en abandono consideradas de "alta morosidad".



Así las cosas, analizados los autos, la sentencia impugnada y los alegatos vertidos por las partes procesales, esta Cámara hace las siguientes consideraciones: el Tribunal sentenciador, para fundamentar su fallo condenatorio, en relación al Reparó Único en concepto de Responsabilidad Administrativa, relacionado a que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, extendió Carta de Factibilidad a un Banco del Sistema Financiero, para el financiamiento de largo plazo para usuarios interesados en adquirir viviendas nuevas del Proyecto Habitacional **"LA CAMPANERA IV ETAPA"**, ubicada en el Municipio de Soyapango, aún cuando en la actualidad tiene casas en abandono consideradas de alta morosidad, puntualmente consideró que la emisión de la carta de factibilidad extendida por parte de la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, a favor del Banco Cuscatlán para financiar la adquisición de viviendas, se contraponía al hecho de que dicha entidad tenía ya identificada la zona como de alta morosidad, teniendo como factor principal los altos niveles de delincuencia que hacen que los inmuebles de esa zona sean inhabitables, lo que -a su criterio- volvía riesgosa la inversión respecto al citado proyecto, arguyendo que con ello se podía apreciar la falta de un análisis responsable de los aspectos técnicos y económicos por parte de la referida Institución, asimismo, el Tribunal sentenciador divergió lo expresado por el Apoderado de los servidores actuantes, considerando que aún cuando la decisión inevitable de absolver a corto tiempo plazo la mora resultante por parte



de la Junta Directiva de la relacionada Institución, se halla en suspenso en lo que respecta a sus efectos jurídicos, representa un riesgo y como tal afecta negativamente los intereses institucionales del Fondo Social para la Vivienda, haciendo énfasis a su solidez financiera, lo que a su criterio dicha situación, contradice las políticas de dicha entidad; en virtud de lo anterior, partieron de la opinión que tal condicionamiento es contraproducente a la gestión que los titulares del Fondo están obligados a desempeñar por ministerio de ley, lo que es equiparable a la falta de diligencia y cuidado que toda persona emplea en sus negocios propios, es decir lo que la ley denomina culpa leve y que como tal refleja que las proyecciones financieras de la Junta Directiva no fueron las más adecuadas en atención a los intereses institucionales del Fondo, siendo procedente para el Tribunal A quo declarar la responsabilidad Administrativa y aplicar la multa correspondiente.

De lo dicho, puede afirmarse que de acuerdo a los argumentos invocados por el Licenciado Roberto Oliva de la Cotera, éste en su expresión de agravios como en la ampliación de los mismos, expone una serie de comentarios relacionados a las circunstancias que motivaron esta Apelación en relación al Reparó Único, referente a la inobservancia cometida por la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, la que anteriormente ha sido descrita; y al respecto esta Cámara considera que en el caso que nos ocupa, el referido profesional en su expresión de agravios, cumplió con los requisitos exigidos para considerarla como una verdadera expresión, tal y como el reconocido Jurisconsulto Víctor De Santo en su obra **“Tratado de los Recursos”**, Tomo 1 **“Recursos Ordinarios”**, página 335, expresa *“.....”(..)* que la **EXPRESIÓN DE AGRAVIOS**, es el acto procesal por el cual el recurrente, fundando la apelación, formula objeciones al resultado al que arriba el pronunciamiento recurrido, en cuanto los hechos, la prueba o la aplicación del derecho, con la finalidad de obtener su revocación o modificación parcial por el Tribunal(..)“.....”; expuesto lo anterior, en esta Instancia, el Licenciado Oliva de la Cotera, ha señalado de forma específica el Artículo 3 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, norma que —para él- jamás fue transgredida por sus Poderdantes, y a la que textualmente hace referencia de la siguiente manera: *“El Fondo tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras”*, en base a lo anterior, el referido profesional sostiene que la infracción deducida, no transgrede tal disposición, debido a que la factibilidad autorizada, y hoy objeto de la presente Apelación, tal y como él lo sostiene, radica en el hecho de que el Fondo Social

para la Vivienda hace saber al banco solicitante, en este caso el Banco Cuscatlán, que dicho Fondo podría aceptar la cesión de los créditos que se otorgan siempre y cuando cumplan con las condicionantes establecidas en el acuerdo respectivo, el cual fue cuestionado por Auditores de esta Corte; sin embargo es de tomar en cuenta que el Fondo Social para la Vivienda es una Institución Autónoma de Crédito Público que no construye Proyectos Habitacionales, ni tampoco otorga Autorizaciones para la construcción de Proyectos Habitacionales, sino que únicamente otorga financiamiento a aquellos trabajadores que lo solicitan para cualquiera de los destinos contemplados en el Artículo 7 de la Ley de creación, y que según sus considerandos fue creada cumpliendo con lo establecido en el Art. 148 de la Constitución Política la cual declaró de interés social la construcción de viviendas, como una obligación del Estado, siendo ésta procurar que el mayor número de familias lleguen a ser propietarias de su vivienda, como condición indispensable para alcanzar una existencia digna; considerando de urgencia el problema habitacional de los trabajadores y afrontarlo adecuadamente creando los medios legales y económico-financieros, necesarios al desarrollo de un programa de seguridad social para la vivienda, el cual constituye un servicio público de carácter obligatorio; en el mismo orden de ideas, el Licenciado Oliva de la Cotera, en su exposición hace énfasis en que el cuestionamiento efectuado por Auditores de esta Corte, al hecho que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda extendió carta de factibilidad, para el financiamiento de las vivienda ubicadas en la Urbanización La Campanera IV Etapa, en el Municipio de Soyapango, aún cuando no se consideraban "seguras", y la razón de no considerarlas seguras era porque se encuentran ubicadas en una zona de altos niveles delincuenciales, sin embargo, con lo expuesto por el apelante, esta Cámara considera que el alto accionar delincencial es a nivel nacional, y no específico de una zona, asimismo, que a tenor de lo dispuesto en el art. 3 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, cuando el legislador se refirió en dicho artículo a que las viviendas fueran cómodas, higiénicas y "seguras", en atención a lo dispuesto en el Código Civil, puntualmente en el Art. 19 que dice *"Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a la intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento."* y el Art. 23 que expresa *"Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. La extensión que deba darse a toda ley, se determinará por su genuino sentido y según las reglas de interpretación precedentes."*, ambos artículos, relacionados a las reglas de la hermenéutica jurídica, es decir a la interpretación legal de un texto;



podemos decir entonces que éste se refirió a su construcción, a su materialidad, siendo para esta Cámara válida dicha interpretación, de lo contrario si tomamos la palabra "seguras" en torno a la situación actual de delincuencia en el País, el Fondo Social para la Vivienda, tal como el apelante lo sostiene se volvería imposible el cumplimiento del objeto que el Art. 3 de su Ley establece; en ese mismo contexto, es indispensable hacer mención que antes de que la Junta Directiva de dicho Fondo, para el cumplimiento adecuado de sus fines, realizará, de manera principal, toda acción que tienda a proveer a los trabajadores de viviendas o habitaciones cómodas, higiénicas y seguras, y toda acción significa reunir los requisitos constructivos para ser seguras, es decir, tener la Recepción de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), poseer la Constancia de Habilitación emitida por ANDA, entre otros; partiendo de lo antes expuesto puede afirmarse que tal como la Cámara A quo lo señaló en el Reparó Único, en la actualidad aún existen casas en abandono consideradas de "alta morosidad", pero no es menos cierto que exista documento que compruebe que en el lapso de tiempo que el Fondo otorgó dicha factibilidad al Banco Cuscatlán, dichas viviendas se encontraran con morosidad, pues es de tomar en cuenta que el índice de morosidad en una zona en específico no determina que otros créditos otorgados para la adquisición de vivienda en esa misma zona vayan a volverse morosos, aunque como es sabido la morosidad es a nivel del Sistema Financiero Nacional, por ello la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones en su Artículo 223 así como la Política Crediticia del Fondo Social para la vivienda dan prioridad al otorgamiento de créditos a los empleados de menores ingresos, que generalmente no tienen acceso al crédito en otras entidades financieras.

Con lo antes expuesto, basta para concluir que el hecho atribuido no es constitutivo de Responsabilidad Administrativa, ya que éste no cumple con los presupuestos del art. 54 de la Ley de la Corte de Cuentas ni mucho menos causa riesgo o menoscabo a los intereses del Fondo Social para la Vivienda, por lo que esta Cámara considera procedente Revocar el fallo venido en grado por no estar apegado a derecho.

En cuanto al argumento expuesto por la Representación Fiscal, resulta impertinente referirse a dicha contestación de agravios, la cual resulta escueta e incongruente; por ello se resuelve en la forma como se ha expresado a través del presente análisis.

POR TANTO: Expuesto lo anterior, y de conformidad con el Art. 196 de la Constitución; 427, 428, del Código de Procedimientos Civiles; 72 y 73 de la Ley de la Corte de Cuentas y demás disposiciones legales antes relacionadas, a nombre de la República de El Salvador, esta Cámara **FALLA:** I) Revócase en todas sus partes el fallo de la Sentencia venida en grado por no estar ajustada a derecho; II) Declárase libres de Responsabilidad Administrativa, a los funcionarios relacionados en sus cargos y período establecidos en el preámbulo de la presente Sentencia; III) Declárase ejecutoriada esta Sentencia; líbrese la ejecutoria de ley, y extiéndase por el señor Presidente de esta Corte, el finiquito de ley, a petición de los interesados IV) Vuelva la Pieza Principal a la Cámara de origen con certificación de este fallo. **HAGASE SABER.**



[Handwritten signatures and stamps]
Stamp: CORTE DE CUENTAS DE LA REPUBLICA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA, PRESIDENCIA
Stamp: CORTE DE CUENTAS DE LA REPUBLICA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA, PRESIDENCIA
Stamp: CORTE DE CUENTAS DE LA REPUBLICA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA, PRESIDENCIA

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES PRESIDENTE Y MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.

[Handwritten signature]
Stamp: CORTE DE CUENTAS DE LA REPUBLICA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA, PRESIDENCIA

Secretario de Actuaciones

Exp. CAM-V-JC-060-2006
Fondo Social para la Vivienda



CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA

EL SALVADOR SEDE DE LA XV ASAMBLEA GENERAL DE LA OLA CEF S
"UNIDOS EN EL CORAZÓN DE AMÉRICA"



CORTE DE CUENTAS DE LA REPUBLICA

**DIRECCIÓN DE AUDITORIA UNO
SECTOR ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO ECONOMICO**

INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA Y OPERATIVA

**AL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004.**

SAN SALVADOR, SEPTIEMBRE DE 2005.



INDICE

CONTENIDO	PAG.
INTRODUCCIÓN	1
1. RESUMEN EJECUTIVO	1
2. PRINCIPALES REALIZACIONES Y/O LOGROS DE LA ENTIDAD	3
3. RESULTADOS DE LA AUDITORIA	5
3.1 PROYECTO DE CAPTACION DE RECURSOS	5
3.1.1. HALLAZGOS DEL PROYECTO	5
3.2 PROYECTO GESTION ADMINISTRATIVA	22
3.2.1 HALLAZGOS DEL PROYECTO	22
3.3 PROYECTO FINANCIERO	27
3.3.1 INFORME DE LOS AUDITORES	27
3.3.2 INFORMACION FINANCIERA EXAMINADA	29
4. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	30
4.1 INFORME DE LOS AUDITORES	30
5. ASPECTOS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LEYES, REGLAMENTOS Y OTRAS NORMAS APLICABLES.	32
5.1 INFORME DE LOS AUDITORES	32
5.2 HALLAZGOS RELACIONADOS CON EL CUMPLIMIENTO DE LEYES, REGLAMENTOS Y OTRAS NORMAS APLICABLE	34



Ingeniero
Enrique Oñate Muyschondt
Presidente y Director Ejecutivo
Fondo Social para la Vivienda.
Presente.

INTRODUCCION

Hemos realizado auditoría Financiera y Operativa al Fondo Social para la Vivienda, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004.

El presente informe contiene un resumen ejecutivo, el cual señala de manera sintetizada los resultados de auditoría, centrándose en las observaciones, practicado de acuerdo a cada proyecto de auditoría ejecutado, del cual se emana las observaciones y recomendaciones fruto del análisis desarrollado por el equipo.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Para el desarrollo de nuestro examen, determinamos tres proyectos de auditoría los cuales en nuestra opinión, señalan áreas principales en el funcionamiento institucional. Los proyectos examinados fueron los siguientes:

- I Proyecto Captación de Recursos
- II Proyecto Administrativo
- III Proyecto Financiero

I. PROYECTO: CAPTACION DE RECURSOS

OBSERVACIONES

Como producto de nuestro examen, determinamos las condiciones siguientes:

- a) Comprobamos que la Asamblea de Gobernadores del Fondo Social para la Vivienda, autorizó la constitución del Fideicomiso de Financiamiento de Vivienda al Sector de Ingresos Variables (FIDEVIVE), teniendo como Fiduciario al Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), quien es un Banco de Segundo Piso, y no una Institución Financiera Intermediaria (IFIS).



- b) Comprobamos que la Junta Directiva del FSV, extendió carta de factibilidad a un Banco del Sistema Financiero, para que usuarios interesados en adquirir viviendas del proyecto habitacional "LA CAMPANERA IV ETAPA", ubicado en el municipio de Soyapango, aún cuando en la actualidad tienen en esta zona, casas en abandono consideradas de "alta morosidad", y que se ha identificado que los usuarios de los mismos, no pueden sostener sus deudas o no pueden continuar habitando el bien inmueble. Actualmente, el FSV tiene activos extraordinarios improductivos, debido a los altos niveles de delincuencia, ubicados en el proyecto habitacional la Campanera, existiendo en este proyecto 380 activos extraordinarios.
- c) Comprobamos que el Fondo Social, no evalúa la verdadera capacidad de pago de sus usuarios al momento de otorgarles créditos para vivienda, ya que los requisitos que establecen las normas de crédito, son mínimos.
- d) Comprobamos que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, aprobó Convenios en concepto de Generadoras de Hipotecas, con varios Bancos del Sistema Financiero, pagando en concepto de comisiones durante el año 2004, la cantidad de \$ 803,934.20.

II. PROYECTO GESTION ADMINISTRATIVA

OBSERVACIONES

Comprobamos que el manejo de la cuenta de excedentes de préstamos, tiene deficiencias:

- i. No se han realizado trámites de devolución de excedentes de préstamos, no obstante que el saldo al 31 de diciembre de 2004 de \$422,399.20, incluye valores desde de los años de 1998 al 2004.
- ii. Los saldos establecidos al 31 de diciembre de 2004, según el área de Prestamos, no concilia con los saldos según registros contables, existiendo una diferencia de \$179,482.14.

III. PROYECTO FINANCIERO

OBSERVACIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LEYES, REGLAMENTOS Y OTRAS NORMAS APLICABLES.

Comprobamos que las empresas, que se dedican tanto a la comercialización de Activos Extraordinarios del Fondo, como comercialización de bienes inmuebles de



otras instituciones, utilizan el logotipo del FSV, para realizar sus gestiones de venta de bienes inmuebles, sin contar con la autorización por escrito del FSV.

2. PRINCIPALES REALIZACIONES Y/O LOGROS DE LA ENTIDAD

➤ OTORGAMIENTO DE CREDITOS

Uno de los principales logros, son los proyectos de viviendas otorgados durante el periodo, los cuales se ejecutaron bajo siete líneas de financiamiento, obteniéndose los siguientes resultados: Vivienda nueva con 4,590 créditos por \$45.3 millones; vivienda usada, 280 créditos por \$2.1 millones de dólares; y en otras líneas se otorgaron un total de 903 créditos por \$6.0 millones de dólares, es decir que de enero a diciembre del 2004, se otorgaron 9,717 créditos con una inversión de \$84.7 millones.

El Fondo mantiene una cartera hipotecaria de vivienda en el país con 131,287 préstamos por un monto de \$906.4 millones.

➤ ACTUALIZACIONES TECNOLOGICAS

Para el año 2004, se lograron beneficios mediante la ejecución de varios proyectos:

- a. Actualización con la versión mas reciente disponible para los 12 módulos del sistema bancario, permitiendo incrementar significativamente su funcionalidad y la integración de la información en el soporte de las operaciones de la institución.
- b. Modernización en la administración de la Infraestructura Tecnológica, mediante la implementación de herramientas orientadas al monitoreo y al aseguramiento de la continuidad de las operaciones de toda la infraestructura tecnológica de la información.
- c. Modernización del sitio web www.fsv.gob.sv , mejorando la facilidad de la navegación en la búsqueda de información, renovando totalmente la presentación con un diseño moderno y atractivo, brindando nuevos servicios tales como la consulta del tramite de solicitudes de crédito, la consulta de los activos extraordinarios disponibles, la descarga de formularios para el trámite de solicitudes de créditos, y la publicación de bases de licitación y de las notificaciones de la UACI.

El lanzamiento de la nueva imagen Sitio Web, fue enfocado hacia un concepto de portal Web, el cual ofrece una variedad de servicios a través de mecanismos más



interactivos, y al mismo tiempo, brinda información actualizada del quehacer institucional. A finales del año 2004, el promedio de visitas diarias al sitio, era de 250 a 300 incursiones, lo que nos demuestra que dicha herramienta está siendo útil para el público.

➤ **GESTION FINANCIERA**

Los recursos financieros percibidos por al institución fueron de US\$ 154.7 millones y sus principales fuentes estuvieron constituidas por las cuotas de amortización de prestamos por US\$98.7 millones por la colocación de Títulos Valores en las AFP'S por US\$53.7 millones y \$2.3 millones de otros ingresos, con los cuales se cubrió la inversión realizada, y el pago de los compromisos adquiridos, mas las operaciones del FSV.



3. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

3.1 PROYECTO DE CAPTACION DE RECURSOS.

3.1.1 HALLAZGOS DEL PROYECTO

1. INVERSIONES NO CONFORME A LEYES

→ Este hallazgo es de Infracción a la Ley

Comprobamos que la Asamblea de Gobernadores del Fondo Social para la Vivienda, mediante punto de acta No. AG-95 de 13 de junio de 2003, aprobó la constitución del Fideicomiso de Financiamiento de Vivienda al Sector de Ingresos Variables (FIDEVIVE), teniendo como Fiduciario al Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), el cual no es una institución financiera intermediaria, sino un Banco de Segundo Piso.

El Expresidente del Fondo Social para la Vivienda, firmó convenio de FIDEVIVE el 4 de febrero de 2004, entregando al BMI \$3.000.000.00 a la firma del mismo, con el fin de que a través de FIDEVIVE, se canalizaran recursos a instituciones financieras intermediarias, para otorgar en calidad de préstamos a usuarios del sector informal; constituyéndose el FSV como fideicomitente, aspecto para el cual no está facultado para dar recursos a otras entidades y que sean éstas quienes lo administre. Por la administración de los recursos, el FSV pagó el 1% anual sobre el activo, comisión que será pagadera mediante doce cuotas mensuales.

El Art. 8 de la Ley del Fondo Social establece: para cumplir con su objeto principal y complementar sus recursos, podrá realizar las operaciones siguientes: literal h) Administrar, sin fines lucrativos, los recursos que el Estado o terceras personas le entreguen con el fin específico de que dichos recursos los emplee en la ejecución de proyectos de construcción de viviendas o habitaciones adecuadas que vengan a sustituir los tugurios, o sean las viviendas marginales".

RECOMENDACIÓN No.1

Recomendamos a la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, establezca los mecanismos legales, previo análisis jurídico para dejar sin efecto el Convenio suscrito entre el Fondo Social para la Vivienda y el Banco Multisectorial de Inversiones.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

El Presidente del Fondo Social para la Vivienda con fecha 9 de agosto de 2005, manifestó lo siguiente:

"El FIDEVIVE como un fideicomiso que es, está legalmente constituido pues reúne todos los requisitos que la ley requiere.



La Constitución de la República en su Art. 107 ordinal 2º permite la constitución de fideicomisos siempre que se constituyan por un plazo que no exceda del establecido por la ley y cuyo manejo esté a cargo de bancos o instituciones de crédito legalmente autorizados. El fideicomiso es una figura jurídica que está regulada por el Código de Comercio (Arts. 1233 al 1262) y en el Art. 1236 del mismo establece como plazo máximo para el fideicomiso 25 años, que es el plazo para que el que se ha constituido el FIDEVIVE, según se establece en la cláusula Décima de la escritura de constitución del mismo, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número 57 del Libro 986 del Registro de Otros Contratos Mercantiles, de la cual se entregó una fotocopia debidamente certificada por Notario a ese Equipo de Auditoría. El FIDEVIVE está a cargo de un banco legalmente autorizado, pues el Banco Multisectorial de Inversiones, que de conformidad con el Artículo 1 de su Ley de Creación es una Institución Pública de Crédito, dentro de sus facultades está la de ser fiduciario, ya que el Art. 4 de su ley en la letra j, establece que está facultado para: "j) Recibir y administrar fondos especiales para otorgar créditos a instituciones elegibles, según los objetivos de esta ley", una forma de administrar esos fondos especiales para otorgar créditos a instituciones elegibles es bajo la figura de "fiduciario". Cumple entonces el FIDEVIVE con lo establecido en el Art.107 ordinal 2º de la Constitución de la República.

Ahora bien, también debe tenerse claro que el Fondo Social para la Vivienda, que en el fideicomiso que nos ocupa tiene la calidad de "Fideicomitente" está legalmente facultado para serlo, pues el Art. 8 letra i) de su Ley le autoriza a realizar esa operación. Dicha disposición legal expresamente dice "Art.8. Para cumplir con su objeto principal y complementar sus recursos, el "Fondo" podrá realizar las operaciones siguientes: i) Realizar otras operaciones compatibles con sus finalidades"; y el constituir un fideicomiso como medio para (citando textualmente parte de la Cláusula Primera de la escritura de constitución del FIDEVIVE: "...otorgar financiamiento a las instituciones propuestas por el Fiduciario y autorizadas por el Ministerio de Obras Públicas para que estas intermedien los recursos a los adquirentes de vivienda nueva o usada del sector de ingresos variables..." es una operación totalmente compatible con la finalidad principal del FSV de proporcionar los medios adecuados para la adquisición de viviendas, que se recoge en el Art.3 de su Ley de creación y en total armonía con lo dispuesto en el Art. 7 de esa misma Ley, que establece que sus recursos se destinarán al otorgamiento de créditos a los trabajadores con destino, entre otros, a la adquisición en propiedad de viviendas o habitaciones, y que ese otorgamiento de créditos puede hacerse a través de instituciones intermediarias previamente calificadas por el Ministerio de Obras Públicas.

Todo lo antes expuesto se ratifica con la carta que con fecha 13 de junio del 2003 le enviara el Señor Superintendente del Sistema Financiero, al entonces Presidente y Director Ejecutivo del FSV, en razón de consulta formulada sobre el tema; carta que en lo principal dice: "Sobre el particular, le manifestamos que, después de haber analizado las atribuciones de ese Fondo y las del Banco Multisectorial de Inversiones, como potencial participante en la figura, hemos considerado que existe fundamento legal suficiente para implementarla..." (Anexos 1.1 y 1.2). Además se



ratifica la legalidad del acto con la inscripción del mismo en el Registro de Comercio pues de no ser jurídicamente válido tampoco podría ser inscrito.

Probado así, de manera indiscutible, la legalidad del FIDEVIVE y de la actuación tanto del FSV como del BMI en el mismo; es necesario tener claro que dentro del FIDEVIVE, como fideicomiso que es, el BMI no actúa como institución financiera intermediaria sino como Fiduciario, es decir como administrador de los bienes fideicomitidos; las instituciones financieras intermediarias son o serán aquellas a quienes el fideicomiso le otorgue recursos para otorgar créditos a los trabajadores del sector de ingresos variables, que son en esta figura los fideicomitentes. Y esas instituciones financieras intermediarias, reúnen el requisito establecido en el Art. 7 inciso final de la Ley del FSV, tal como se le comprobó al Equipo de Auditoría con la copia del acuerdo correspondiente emitido por el Ministerio de Obras Públicas y publicado en el Diario Oficial.

En lo relativo al análisis en que sostienen que la supuesta deficiencia generó un gasto de \$ 9,601.92, cabe señalar que no es pertinente, y el análisis adecuado es el siguiente: Al incorporar el gasto de comisión cubierto directamente por el FSV la utilidad fue de \$ 15,027.92, la cual se puede deducir en el Estado de Resultado presentado en el cuadro a continuación:

Estado de Resultados resumido del período Enero-Diciembre de 2004
FIDEVIVE

Ingresos	Monto	Cuenta
Financieros	\$ 63,917.74	
Otros ingresos	\$ 2,192.12	
Total Ingresos	\$ 66,109.86	Registrado E/R BMI
Menos:		
Gastos		
Otros gastos de administración	\$ 24,629.04	Registrado E/R BMI
Utilidad según E/F FIDEVIVE	\$ 41,480.82	Registrado en cuenta de Balance F.S.V al 31/12/05 capitalización: 22407003001 Préstamos en Fideicomisos B.M.I.
Detalle de Ingresos, gastos comisión y Administración incluidos en Estado de Resultados del Fondo:		
Otros Ingresos (FIDEVIVE)	\$ 66,109.66	Registrado en E.R. del FSV cuenta 85503099001
Menos: Comisiones por administración FIDEICOMISO febrero a diciembre-2004 (Inversión X1%Xdías/ 366)	\$ (26,452.90)	Registrado en E.R. del F.S.V. cuenta de gasto 83601003005
Otros gastos de administración	\$ (24,629.04)	Registrado en E.R. del F.S.V. cuenta de gasto 83601003005
Total Gastos admón. y comisión	\$ (51,081.94)	Resumen de gastos
Total de Superavit en la operación FIDEVIVE, incluida en el Estado de Resultados del Fondo.	\$ 15,027.72	



La no pertinencia del análisis hecho por esa Auditoría se da cuando se interpreta el Estado de Resultados del Fondo la información que se presenta tanto el gasto del fideicomiso \$24,629.04 más lo pagado directamente al fiduciario por el Fondo (\$26,452.90). Según cláusula XII de escritura de constitución del FIDEVIVE, el FIDEICOMITENTE (FSV) paga mensualmente el 1% de comisión sobre el valor de los activos cifra que no es pertinente para determinar la utilidad del Fideicomiso, que suman los \$51,081.94 reflejados en la cuenta 83601003005. Luego deben tomar en cuenta los ingresos generados en el fideicomiso que están agregados en el Estado de Resultados del Fondo en la cuenta de Otros Ingresos financieros cuenta 85503099001 juntamente con otras operaciones propias de la Institución, esto se puede observar en el cuadro anterior.

El saldo reflejado en los activos del FSV corresponde a \$3, 041,480.82 el cual partió de un aporte inicial de \$3, 000,000.00 por lo que el crecimiento de \$41,480.82 se ha debido a los resultados generados por el Fideicomiso que es la parte inicial del cuadro antes presentado, pero para respetar la partida doble debe haber una contraparte en el Patrimonio del FSV y esto es a través de la capitalización de utilidades que provienen de los resultados del ejercicio 2004.

De acuerdo a lo anterior se demuestra que no se está incumpliendo con la Norma Técnica de Control Interno 1-03 Costo Beneficio del control interno, ya que no existe **pérdida al contrario es utilidad.**

Es de mencionar que por ser un fideicomiso a 25 años plazo, lo procedente y válido desde todo punto de vista de técnica financiera es que su evaluación, debe ser en **términos de largo plazo**, tomando en cuenta que los primeros años puede tenerse flujos negativos (esto no es el caso de esta inversión en el FIDEVIVE) y en los posteriores se obtiene utilidad siendo lo importante que se recupere la inversión y que se obtenga una rentabilidad esperada, por lo que la manera técnica de medirla es por el valor actual neto de los flujos futuros de la inversión, como ejemplo se incluye un análisis de 5 años para los \$3 millones aportados.

FLUJO DE INVERSION PARA FIDEVIVE

(En miles de dolares)

Conceptos	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Inversión Inicial	-3000					
Recuperación Inversión						3560.105
Ingresos	66.1	105.2	143.7	154.2	204.2	259.2
Intereses ahorro	30.3	5	5	5	5	5
Intereses Inversiones	22.7	33	24	27	27	27
Intereses cartera	10.9	65	112.5	120	170	225
Otros Ingresos	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
Egresos	51	49.5	59.8	63.1	76.5	91.5
Administración	26.4	31.0	31.8	32.7	34.0	35.6
Otros Gastos	11.7	0	0	0	0	0
Impuestos S/Renta	12.9	18.56	27.98	30.38	42.56	55.90



Flujo neto	2984.9	55.7	83.9	91.1	127.7	3727.8
Valor Actual Neto	\$9.35					
Tasa esperada 6.7%						
Tasa Interna de Retorno	7%					
Inversión	3041	3096.3	3179.4	3269.2	3395.0	3560.1
Utilidad	15.1	55.7	83.9	91.1	127.7	167.7

Como puede observarse la proyección a cinco años de sólo los \$3, 000,000.00 refleja rendimientos de \$560.100.00 que son factibles conseguir en ese plazo. El Valor Actual Neto de la Inversión a una tasa esperada de 6.7% produciría \$9.35, siendo el rendimiento o tasa interna del proyecto del 7% por lo que se reitera que el análisis debe supeditarse a una metodología de medir los niveles de rentabilidad futura según los flujos de inversión.

Y esa utilidad , al igual que la totalidad de los bienes fideicomitidos, siguen y seguirán siendo propiedad del FSV, pues el Art.1233 del Código de Comercio establece que si bien los bienes fideicomitidos se traspasan al fiduciario, **éste no puede disponer de ellos sino** de conformidad a las instrucciones precisas del fideicomitente, que en el caso que nos ocupa es el otorgar financiamiento a las Instituciones Financieras Intermediarias para que estas a su vez otorguen financiamiento para adquisición de viviendas a los trabajadores del sector de ingresos variables; y el Art.1236 del mismo Código establece que todos los bienes y derechos fideicomitidos deben volver al fideicomitente al final del plazo del fideicomiso, y de igual manera pasarán al fideicomitente los réditos de esos bienes porque lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

En vista de que no ha existido ilegalidad alguna en toda la operación del FIDEVIVE ni ha existido ningún gasto en exceso de lo invertido, es procedente se tenga por desvanecido el hallazgo y por no procedente la recomendación”.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Revisamos la documentación presentada por la Administración del FSV, donde hacen referencia a la legalidad de la constitución del Fideicomiso, haciendo relación a la normativa que regula dicho acto jurídico (Arts. 107 ordinal 2° de la Constitución de la Republica y 1233 al 1262 del Código de Comercio) fundamentando dicha legalidad en que el mismo esta inscrito en el Registro de otros Contratos Mercantiles, llenando con ellos los requisitos formales establecidos en la Ley para la constitución de este tipo de actos jurídicos; asimismo , hacen alusión a la facultad que tiene el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) para constituir Fideicomisos, pudiendo en este caso Recibir y Administrar Fondos (Art. 4 Literal j) de la Ley de Creación del BMI). Situación que no se discute, **pues el acto en sí reúne los elementos de forma**



para su constitución por parte del BMI; no así, por parte del Fondo Social para la Vivienda; pues como bien expresa la Administración, el art. 8 de la Ley del FSV, establece que el Fondo para cumplir con su objetivo principal y complementar sus recursos, podrá realizar las operaciones siguientes: " h) Administrar, sin fines lucrativos los recursos que el Estado o terceras personas le entreguen con el fin específico de que dichos recursos los emplee en la ejecución de proyectos de construcción de viviendas o habitaciones adecuadas (...)", de lo anterior se infiere que el Fondo está facultado para comparecer a constituir fideicomisos; pero con la aclaración de que la Ley presume que el Fondo debe comparecer en su calidad de FIDUCIARIO, es el ente de confianza a cuya buena fe y conciencia se encomienda la administración de los recursos para que los emplee en su fin específico, es decir, para que el Fondo tenga la capacidad de administrar los recursos que le sean asignados por el Estado o por personas altruistas que contribuyan al desarrollo del país, entendemos que el Fondo no está facultado para dar sus recursos a otras entidades y que sean estas quienes lo administren; como se ha pretendido hacer amparándose en el literal i) del citado Art. 8 que en lo pertinente indica " Realizar otras operaciones compatibles con sus finalidades " .

No se supera el señalamiento formulado, enfatizando que el fideicomiso carece de legalidad en virtud de que el FSV no tiene la potestad legal para constituirse en FIDEICOMITENTE, pues no está facultado para entregar sus recursos a otras Entidades, en este caso al BMI, para que los administre; en todo caso puede comparecer a constituir fideicomisos pero ostentando dicho fondo la calidad de FIDUCIARIO, es decir, que un tercero le de a él los recursos para que los administre.

2. FALTA DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD EN PROYECTOS DE ALTA MOROSIDAD.

Comprobamos que la Junta Directiva del FSV con fecha 29 de octubre de 2004, mediante sesión No. JD-59/2004 extendió carta de factibilidad a un Banco del Sistema Financiero, para el financiamiento de largo plazo para usuarios interesados en adquirir viviendas nuevas del proyecto habitacional "LA CAMPANERA IV ETAPA", ubicada en el municipio de Soyapango, aún cuando en la actualidad tiene casas en abandono consideradas de "alta morosidad" y que se ha identificado que los usuarios de los mismos no puedan sostener sus deudas o no pueden continuar habitando el bien inmueble. Además en esa zona el FSV tiene activos extraordinarios improductivos debido a los altos niveles de delincuencia, ubicados en el proyecto habitacional la Campanera, existiendo en este proyecto 380 activos extraordinarios;

La Ley del Fondo Social para la Vivienda, establece en su artículo 3: "El fondo tendrá por objeto contribuir a la solución de problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de vivienda cómodas, higiénicas y seguras."



La condición se debe a que la Junta Directiva autorizan estudios de prefactibilidad en zonas que se ha comprobado que la tendencia, es a que los préstamos caigan en morosidad y/o que los inmuebles sean abandonado.

La deficiencia incrementa el riesgo de que los créditos, que se otorguen en el proyecto de la Campanera IV, caigan en mora y que su recuperación no sea factible para el Fondo Social para la Vivienda, incrementando la cartera de activos extraordinarios.

RECOMENDACION No.2

Recomendamos a la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, dejar sin efecto la autorización que otorgó, mediante sesión No. JD-59/2004, a la carta de factibilidad al Banco Cuscatlán, para el financiamiento de largo plazo para usuarios interesados en adquirir viviendas nuevas del proyecto habitacional "LA CAMPANERA IV ETAPA.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

El Presidente del Fondo Social para la Vivienda con fecha 09 de agosto de 2005, manifestó lo siguiente:

"Para comentar la observación y la recomendación hecha en este punto, es necesario tomar en cuenta que el Fondo Social para la Vivienda es una Institución de Crédito Pública Autónoma que no construye proyectos habitacionales, ni tampoco otorga autorizaciones para la construcción de proyectos habitacionales, sino que únicamente otorga financiamiento a aquellos trabajadores que lo solicitan para cualquiera de los destinos contemplados en el Art.7 de su Ley de creación y que califican para ello.

Se citan en el hallazgo y se toman como incumplidas, las NTCI 6-07 PERFIL y 6-08 FASES DEL PROYECTO; pero la serie de NTCI 6-00 NORMAS DE INVERSIÓN PÚBLICA, de conformidad a lo establecido en el Art.12 de dichas Normas, se refieren a normas de inversión pública que deben observarse en el proceso de administración de proyectos y programas destinados a obras físicas y de infraestructura ejecutadas por entidades públicas, sean éstos por administración o por contrato; por lo tanto conforme a lo enunciado en el primer párrafo, no puede sostenerse que se han incumplido las normas referidas puesto que la decisión de Junta Directiva que se cuestiona, se refiere a la actividad de otorgamiento de créditos a usuarios del FSV, no se refiere a la administración de proyectos y programas destinados a obras físicas y de infraestructura ejecutadas por entidades públicas, y el otorgamiento de créditos a los trabajadores para resolver su problema de vivienda no es una obra física ni de infraestructura.

En ese mismo sentido, no debemos confundir que lo que la Junta Directiva del FSV acuerda en ese punto es una factibilidad de otorgamiento de créditos a usuarios que califiquen y que quieran adquirir viviendas en ese proyecto habitacional, y condiciona



muy atinadamente, esa factibilidad a que se cumplan ciertas condiciones del proyecto habitacional en sí para que se vuelvan financiables las viviendas que en él se contienen; recalcamos pues que no estamos en ningún momento ante una decisión sobre la administración de un proyecto o programa destinado a obras físicas y de infraestructura ejecutada por una entidad pública, que es la materia en la que sí son de obligatorio cumplimiento las NTCl aludidas en el hallazgo.

Por otra parte, es importante aclarar que el índice de morosidad en una zona en específico no determina que otros créditos otorgados para la adquisición de vivienda en esa misma zona vayan a volverse morosos, por otra parte debe tomarse en cuenta que la morosidad es a nivel del país y en el sistema financiero nacional en general; y está relacionada principalmente con la situación económica en que pueda encontrarse el prestatario.

En cuanto a esos aspectos que influyen la situación económica de los usuarios del Fondo, debemos tomar en cuenta que éstos en su gran mayoría son trabajadores de bajos ingresos, que generalmente no tienen acceso al crédito en otras entidades financieras.

Tanto la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones (Art. 223) como la Política Crediticia del FSV dan prioridad al otorgamiento de créditos a los empleados de menores ingresos, identificados éstos como aquellos de hasta cuatro salarios mínimos (Punto 4°) Revisión de Política Crediticia del FSV, acta Asamblea de Gobernadores No. AG-83/98 del 30 de Septiembre/98 (Anexo 2.1).

Por ejemplo de un total de 9,717 créditos por \$84.7 millones, otorgados en 2004, el 92.6% ha sido canalizado a usuarios con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos; siendo más relevante aún que el 57.3% se ha canalizado a trabajadores de hasta dos salarios mínimos; y éste es un segmento ya de por sí de alto riesgo.

Por todo lo antes expuesto es procedente tener por desvanecido el hallazgo pues la supuesta causa no existe y no se ha incumplido normativa alguna, ya que no existe criterio que sea pertinente, y por ende también debe tenerse como no procedente la recomendación”.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios presentados por la Administración del Fondo Social, no desvirtúan la condición, en razón de que siempre existe incumplimiento al Art. 3 de su Ley.

Además comprobamos mediante comunicado de prensa, en la entrevista efectuada al Gerente de Operaciones, donde manifestó “ no es que el impacto delincriminal se esté generalizando, no dos urbanizaciones con más altos riesgos delictivos entre ellas: Valle del Sol y Ciudad Futura, en la zona norte, y la Campanera, en el Municipio de Soyapango”; además verificamos las acciones tomadas por el Fondo, que se encuentran plasmadas en el Informe Integral “Urbanización Reparto la Campanera” de fecha octubre de 2004, que se encuentra anexo a la carta de



factibilidad extendida a un Banco del Sistema Financiero el 16 de noviembre de 2004 en su numeral 6) SEGURIDAD; que establece que este proyecto presenta un alto índice de delincuencia, no existe ningún puesto de la PNC ubicado dentro de la Urbanización; así mismo en el Romano II menciona 1) Talud pasaje N Norte, el talud ubicado en la zona norte del proyecto entre los pasajes M y N norte, el cual colapso en septiembre de 2002, hasta la fecha no ha sido reparado, la mayor parte de las viviendas próximas al talud se encuentran totalmente desmanteladas y algunas hasta demolidas, además esta zona es un foco infeccioso ya que el colector de aguas negras evacúa permanentemente las aguas negras al talud, sin ningún tipo de tratamiento.

También en el Numeral 7) menciona que la Urbanización la Campanera se ubica en el tercer lugar, de acuerdo al número de activos del proyecto, y dentro del municipio de Soyapango, la Campanera es el proyecto con más activos.

3. FALTA DE ACTUALIZACION DE NORMATIVA DE CRÉDITOS.

A través de la Normas Institucionales de Crédito comprobamos que el Fondo Social, no evalúa la verdadera capacidad de pago de sus usuarios al momento de otorgarles créditos para vivienda, ya que los requisitos que establecen las normas de créditos son mínimos, estos son:

- Ser trabajador activo adscrito al sistema de ahorro para pensiones.
- Ser mayor de edad.
- Tener como mínimo de 6 meses de cotizaciones en el sistema de ahorro para pensiones, o haber cotizado al menos 6 meses en el anterior sistema.
- Presentar declaración jurada en la que se haga constar que carece de vivienda propia, tanto el trabajador como su grupo familiar (requisito que se elimina para los programas de reparación, ampliación o mejora y refinanciamiento.)
- Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer.
- Ser sujeto de seguro de deuda.
- Para los diferentes destinos de créditos, el sujeto de crédito podrá aportar en concepto de prima un porcentaje que estará en relación directa al precio de la vivienda y/o su salario mensual, previa aprobación de Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores, la cual quedará establecida en el anexo Política Crediticia.

La Norma Técnica de Control Interno 1-03, COSTO-BENEFICIO DEL CONTROL INTERNO, emitida por la Corte de Cuentas, establece lo siguiente: "El control interno que se aplique en una entidad pública debe proporcionar garantía razonable del cumplimiento de los objetivos del control interno y la disminución del riesgo.- En ningún caso el costo del control interno excederá los beneficios que se espera obtener de su aplicación. "

La Norma Técnica de Control Interno 1-04 CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO, emitida por la Corte de Cuentas de la República, establece: "Esta constituido por el plan de organización, los procedimientos y registros que



conciernen a los procesos de decisión, que conducen a la autorización de las transacciones por parte de los niveles jerárquicos superiores, de tal manera que fomenten la eficiencia en las operaciones, la observancia de políticas y normas prescritas y el logro de las metas y objetivos programados.”

La Norma Técnica de Control Interno 1-11 CRITERIOS DE MEDICION, emitida por la Corte de Cuentas de la República, establece: “Las entidades públicas deberán establecer indicadores de desempeño, normas de calidad, índices de productividad y demás criterios de medición, según sus necesidades, para evaluar la efectividad, economía y eficiencia en el logro de sus objetivos y metas.”

La deficiencia se debe a la falta de análisis, por parte del personal del Área de Créditos, para otorgar financiamiento para vivienda a sus usuarios, ya que no miden el nivel de endeudamiento o compromisos adquiridos por los mismos.

La deficiencia incrementa el riesgo de verse afectada el principio contable de negocio en marcha, ya que a diciembre de 2004, existe una cartera vencida de 28,115 casos, con un monto de \$221, 784,399.23.

RECOMENDACION No. 3

Recomendamos a la Junta Directiva, que a través del Gerente de Operaciones, elabore un modelo de normativa que permita evaluar la verdadera capacidad de pago de los usuarios, al momento de otorgarles crédito para vivienda, con el objeto de buscar eficiencia, eficacia y economía en sus operaciones, para su posterior aprobación de la Junta Directiva e implementación.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

El presidente del Fondo Social para la Vivienda con fecha 9 de agosto de 2005 manifestó lo siguiente:

“Se sostiene en el hallazgo, por parte de esa Auditoría, lo siguiente: “A través de la Normas Institucionales de Crédito comprobamos que el Fondo Social, no evalúa la verdadera capacidad de pago de sus usuarios al momento de otorgarles créditos para vivienda, ya que los requisitos que establecen las normas de créditos son mínimos” (El subrayado es nuestro); y “La deficiencia se debe a la falta de análisis, por parte del personal del Área de Créditos, para otorgar financiamiento para vivienda a sus usuarios, ya que no miden el nivel de endeudamiento o compromisos adquiridos por los mismos”. (El subrayado es nuestro).

Al respecto es necesario se tome en cuenta que las Normas Institucionales de Crédito son desarrolladas en cuanto a su aplicación por el “Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito”, por lo que si se toma sólo lo establecido en el texto de las Normas Institucionales de Crédito y no se toma en cuenta lo establecido en su instructivo de aplicación se puede llegar a conclusiones como las que se sostienen en el hallazgo en cuanto a que no se evalúa la verdadera



capacidad de pago de los usuarios y que la normativa no está actualizada; y además es necesario señalar, que en el enunciado “Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer” que se cita en el borrador de informe, se omite citar el inciso que le sigue y que se refiere a la determinación de la capacidad de pago del solicitante, y que textualmente dice: “En la determinación de la capacidad de pago de un solicitante de crédito podrá considerarse otros ingresos y deberá tomarse en cuenta las obligaciones que graven sus ingresos tales como: descuentos por cuotas que deben pagarse a la Procuraduría General de la República y cualquier otro descuento que represente una obligación ineludible del solicitante, obligaciones que sumadas no deben exceder del 20% del ingreso familiar” ; puede afirmarse que ya desde las Normas Institucionales se contempla la medición de la capacidad de pago del deudor y que se mide su nivel de endeudamiento.

Siguiendo en la misma línea, cabe señalar que el análisis que con base tanto en las “Normas Institucionales de Crédito” como en el “Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito” va más allá de una simple verificación de requisitos, pues en detalle está regulado en el Romano II ordinales 1 letra e, y 2 del Instructivo antes mencionado y en el Romano IV números 2 y 7 de las Normas citadas, la forma en que se ha de evaluar la capacidad de pago del deudor.

De acuerdo a lo antes expuesto, los montos máximos otorgables y los plazos se determinan en función de la capacidad de pago de los solicitantes y a los demás términos establecidos en toda la normativa correspondiente.

Y esa normativa se viene actualizando en el sentido de que el riesgo de otorgamiento de un crédito sea menor para la Institución; así: a partir del presente año se establece el aporte de una prima para todas las líneas de crédito, exceptuando para RAM, dentro de las cuales para la adquisición de vivienda nueva y usada corresponden a porcentajes del 2%, 3%, 5%, y 10% según el precio de la vivienda a financiar (Anexo 3.1).

Tomando en consideración lo anterior, el otorgamiento de los créditos en el FSV conlleva todo un proceso completo del análisis del sujeto de crédito que contempla **DESDE:**

- La recepción y revisión de la documentación del cliente de acuerdo a la línea de crédito que solicita.
- La verificación de la información de la documentación presentada por el cliente, tales como: confirmación de empleo, referencias personales, familiares, comerciales o crediticias, a excepción de los Activos Extraordinarios que presentan por escrito las referencias personales y familiares, y si es del sector informal y no posee referencias comerciales o crediticias queda sujeto a la investigación realizada en estudio socioeconómico.
- Consulta del cliente en la base del sistema operativo del FSV para revisar si existen antecedentes de crédito y en la Base de Deudores de la Central de Riesgo de la Superintendencia del Sistema Financiero, y se procede de acuerdo a los resultados de la consulta a aprobar o denegar el crédito, conforme a lo

indicado en la Matriz de Categorización de Riesgo del sujeto de crédito (ver anexos de este punto).

➤ La verificación del cumplimiento de los requisitos, los cuales detallamos a continuación:

- *Ser trabajador adscrito al sistema de ahorro para pensiones*, se verifica dependiendo del Sector al que pertenece el usuario: Si es del sector privado, se verifica con el estado de cuenta de la AFP o planillas previsionales. Si es del sector público, Instituciones autónomas, semi-autónomas; del Sistema Financiero o Municipalidades se verifica que se refleje el --descuento en la Constancia de sueldo.
- *Ser mayor de edad*, se verifica en el DUI que la edad del solicitante sea mayor de 18 años.
- *Tener como mínimo seis meses de cotizaciones en el Sistema de Ahorro para Pensiones*, o haber cotizado al menos seis meses en el anterior sistema, se verifica en el estado de cuenta de las AFP's o en la constancia de sueldo la fecha de ingreso.
- *Presentación de declaración jurada* en la solicitud de crédito, en donde haga constar que carece de vivienda propia, tanto el trabajador como su grupo familiar, se verifica como parte de la solicitud la declaración jurada que ha firmado el cliente y se verifica a través de las referencias consultadas.
- *Ser sujeto de Seguro de Deuda*, la restricción al respecto por parte de la Compañía Aseguradora es que la edad del solicitante no sea mayor de 70, lo cual se verifica en el DUI.

Y se llega hasta la determinación de la capacidad de pago de los usuarios del sector formal, para ello se verifican los salarios reportados en la Confirmación de Empleo con lo reportado en el Estado de Cuenta de la AFP o planillas previsionales, y se consideran los ingresos según corresponda, de la siguiente manera:

Ingresos Nominales Cotizados:

- Ingresos fijos: se toma el 100% del ingreso nominal reportado en la confirmación de empleo o constancia de sueldo.
- Ingresos variables: Se calculan tomando de base el 80% del promedio simple de los ingresos reportados en la confirmación de empleo o constancia de sueldo.

Ingresos Adicionales Cotizados:

- Se toman en cuenta siempre que aparezcan reportados al menos 4 meses en la confirmación de empleo.
- Ingresos Fijos: Se toma el 100% del ingreso
- Ingresos Variables: Se calculan tomando de base el 80% del promedio simple de los ingresos reportados en la confirmación de empleo o constancia de sueldo.

Cuando el trabajador percibe otros ingresos no cotizados que provienen de la prestación de servicios profesionales, horas extras, comisiones y bonificaciones de carácter permanente, estos se toman en cuenta hasta un 50% en el cálculo del

Corte de Cuentas de la República

El Salvador, C.A.



crédito, previa verificación de ingresos por medio de un estudio socioeconómico. De acuerdo a la Política Crediticia estos ingresos no aplican cuando el precio de venta de la vivienda sea mayor de \$15,000.00

Adicionalmente, como parte de la determinación de la capacidad de pago se toma en cuenta las obligaciones que graven los ingresos, tales como: descuentos por cuotas que deban pagarse a la Procuraduría General de la República y cualquier otro descuento que represente una obligación ineludible del solicitante, obligaciones que sumadas no deben exceder del 20% del ingreso familiar y se considerarán como obligación de carácter permanentes aquellas cuyo plazo de amortización sea mayor de 2 años. Cuando el porcentaje del salario gravado por las obligaciones mencionadas exceda del 20% establecido, la diferencia en exceso se reducirá del 30% establecido como máximo para la cuota de amortización del crédito.

También con el objeto de garantizar los créditos, se requiere por parte del solicitante, previa escrituración de los créditos, la presentación de la orden de descuento debidamente firmada y aceptada por el patrono para su retención. De acuerdo a los resultados de la consulta del cliente en la base de datos sobre referencias crediticias de la Central de Riesgo de la Superintendencia del Sistema Financiero, se verifica el tipo de deudas que reporta el usuario y si presenta algún préstamo cuyo plazo de amortización sea mayor de 2 años, se verifica si la cuota le resta capacidad de acuerdo a lo indicado en el inciso anterior. Se solicita el cumplimiento de lo determinado en la Matriz de Categorización del Sujeto de crédito (Anexo 3.2), cuando reporta categoría "B" ó "C" se requiere que el solicitante solviente problema de mora con la institución que lo reporta para poder continuar con el trámite y si reporta categoría "D" ó "E", se somete para denegatoria del crédito.

Es importante mencionar que al realizar un análisis objetivo y más amplio de la problemática de la cartera vencida del FSV, se presentan una serie de causales que no son originadas por "una falta de actualizaciones a la normativa de créditos", o por "no evaluar la verdadera capacidad de pago del usuario", pues la normativa existe y está actualizada y sí se mide y se pondera el nivel de endeudamiento o compromisos adquiridos por el solicitante de crédito; sino más bien se deben al segmento de trabajadores de bajos ingresos que, por ley, atiende el FSV, los cuales son bastante vulnerables a las condiciones del entorno económico y social. En el 2004 se otorgaron 9,717 créditos y el 73% se concentra en el rango de 1 a 2.5 salarios mínimos, sector que como hemos mencionado es bastante vulnerable al entorno económico.

En vista de todo lo expuesto es procedente se tenga por desvanecido el hallazgo, pues la normativa para el análisis y evaluación de la verdadera capacidad de pago del deudor existe y está actualizada; en consecuencia también es procedente dejar sin efecto la recomendación hecha en este punto".



COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Consideramos que los comentarios vertidos por la Administración, no son evidencia suficiente y competente, ya que si bien es cierto que las Normas Institucionales de Crédito emitidas por la misma entidad, establecen los requisitos mínimos para el otorgamiento de crédito a sus usuarios en la adquisición de vivienda, también es cierto que a diciembre de 2004 la cartera en casos vencidos es de 28,115 y el total de activos improductivos asciende a 4,888, lo que genera que la entidad mantenga niveles bajos de liquidez y poca flexibilidad financiera, pese a las acciones que ha realizado la institución para reforzar la gestión de riesgo, continúa mostrando un alto nivel de créditos vencidos y asumiendo un riesgo operativo significativo, lo cual se puede ver en el informe de la clasificadora de riesgos FitchRatings, de fecha 20 de diciembre de 2004, razón por la cual es necesario mejorar la calidad de su cartera de préstamos y solo será posible cuando evalúen la verdadera capacidad de pago de sus usuarios, para ello es necesario efectuar modificaciones a la normativa vigente.

4. INADECUADO PAGO DE COMISIONES

Comprobamos que la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, mediante acta No. JD-07/2003 de fecha 30 de abril de 2003 aprobó Convenios de Generadoras de Hipotecas, con varios Bancos del Sistema Financiero, trasladando las generadoras de hipotecas al FSV 2361 cesiones, con un monto de \$ 23,087,347.04, convenio que genera más obligaciones que derechos, ya que se pagó en concepto de comisiones durante el 2004, la cantidad de \$804,934.20.

El Art. 1 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, establece: se instituye el Fondo Social para la vivienda como un programa de desarrollo de seguridad social.

La Norma Técnica de Control Interno No. 1-11, CRITERIOS DE MEDICION, emitida por la Corte de Cuentas de la República, establece: "Las entidades públicas deberán establecer indicadores de desempeño, normas de calidad, índices de productividad y demás criterios de medición, según sus necesidades, para evaluar la efectividad, economía y eficiencia en el logro de sus objetivos y metas.

La deficiencia se debe a que el Presidente del Fondo Social no ha fortalecido el Departamento de Créditos.

La deficiencia incremento que el Fondo Social para la Vivienda, asuma los costos de morosidad en vista que los bancos recuperan inmediatamente sus inversiones trasladando los créditos al FSV.

RECOMENDACION No. 4

Recomendamos a la Junta Directiva del Fondo Social, fortalezca el Departamento de Créditos de la Gerencia de Operaciones, que permitan evitar el pago de comisiones a las generadoras de hipotecas.



COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

El Presidente del Fondo Social para la Vivienda con fecha 9 de agosto de 2005 manifestó lo siguiente: 47

"En efecto la Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda acordó en el punto de acta referido por esa Auditoría, la suscripción de convenios de generación de hipotecas con los bancos allí mencionados, convenios que fueron suscritos en su oportunidad y que les han sido entregados al Equipo de Auditoría.

Cabe mencionar que estos convenios vienen suscribiéndose con algunos bancos del sistema desde el año de 1998; y desde entonces han representado para el Fondo Social para la Vivienda varias ventajas, entre ellas:

- Costo más favorable que si se realiza internamente.
- Mayor agilidad en la colocación de los recursos.
- Recibimos como producto terminado un crédito al día y debidamente inscrito en el CNR.
- Los créditos al día e inscritos nos permiten garantizar emisiones para la captación de recursos financieros, y que a su vez serán colocados en nuevos créditos
- Contribución efectiva al crecimiento de la Cartera Hipotecaria y a los flujos de efectivo recibidos por la amortización de los créditos
- Ampliación de la cobertura de créditos a nivel nacional, teniendo contratos actualmente con el Banco Cuscatlán, S.A., Banco Agrícola, S.A., Banco Scotiabank S.A. y Banco Salvadoreño, S.A., facilitando a los usuarios el acceder al crédito en diferentes lugares del país.
- Optimización del recurso humano de las áreas operativas que participan en el proceso de otorgamiento e inscripción de créditos, ya que al no atender directamente más del 50% de los créditos de vivienda nueva, el recurso humano interno se concentra en la atención del resto de líneas de crédito. Las Áreas directamente involucradas son Ventanilla, Servicio al Cliente, Créditos, Técnico, Escrituración y Registro.
- Disposición de atender más oportunamente con el personal actual del Área Técnica los proyectos que son tramitados directamente en el FSV.
- Reasignación de recursos humanos que ha permitido atender los altos volúmenes de créditos para la adquisición de Activos Extraordinarios, por ser un proceso más complejo por el tipo de vivienda en venta, porque el 84% del sector informal atendido, el cual requiere de mayor atención, verificación y mayor tramitología. Durante el año 2004 se concedieron internamente en el FSV 3,896 para la adquisición de activos extraordinarios y 3,460 créditos de vivienda nueva y otras líneas.

Así durante el año 2004 los convenios contribuyeron al Fondo sustancialmente en su crecimiento de cartera pues durante ese año se concedieron un total de 4,590 créditos para Adquisición de Vivienda Nueva, de este total, fueron atendidos a través de las Generadoras de Hipotecas el 51.4% que corresponde a 2,361 créditos y directamente en el FSV el 48.6% que corresponde a 2,229 créditos.



Ahora bien, sostiene esa Auditoría, que esos Convenios "generan más obligaciones que derechos" lo cual no es así; haciendo una simple comparación de cláusulas del texto de los convenios, observamos que la Cláusula X) Obligaciones del FSV comprende únicamente 4 obligaciones, y la Cláusula IX) Obligaciones de la Generadora comprende 15. Haciendo un análisis más detenido puede comprobarse también que los Convenios tienen una mayor carga de obligaciones para los bancos con quienes se ha contratado y tiene una serie de mecanismos que favorecen al Fondo en cuanto a disminuir el riesgo crediticio en estas operaciones. Para el caso, tal como lo establece la Cláusula III CONDICIONES GENERALES PARA LA GENERACION PRIVADA DE HIPOTECAS, todos los requisitos que deben llenar los créditos que se pretendan ceder y las condiciones de los mismos los establece el Fondo, y se exige que sean otorgados con estricto apego a las Normas Institucionales de Crédito del Fondo. **Es pues el Fondo quien tiene el mayor control en la operación**, tanto que, como se establece en la Cláusula IV) del Convenio en el número 8) de los requisitos que debe cumplir la cartera a cederse, el banco suscriptor del convenio tiene la obligación de comprar un crédito cedido y volverlo nuevamente cartera de él, por: "haber detectado el FSV errores en el procedimiento para la concesión del crédito o incumplimiento a lo establecido en las Normas Institucionales de Crédito u otras disposiciones dictadas por el FSV o que se trate de un crédito para la adquisición de vivienda no incluida en el inventario, o que exista un gravamen adicional, o procesos judiciales en contra del usuario a quien se le concedió el crédito o porque haya incumplido cualquier otro requisito contemplado en este convenio". Por otra parte, una vez que el banco suscriptor del convenio, otorga un crédito bajo el convenio, ese crédito es su propio riesgo pues ha sido otorgado con sus recursos pero bajo las condiciones del Fondo, y no puede cederlo si no reúne todos los requisitos que el convenio exige. Por lo tanto la supuesta "condición" o "deficiencia" no existe, pues hemos comprobado que los convenios no "generan más obligaciones que derechos"; y en cuanto al pago de comisiones que mencionan pues lo único que refleja es el cumplimiento del Fondo de pagar la comisión que contractualmente estaba estipulada en los convenios, como contraprestación al cumplimiento de las obligaciones contractuales de los bancos suscriptores. Y al respecto de las comisiones pagadas, si se analiza el costo por el otorgamiento de cada crédito resulta más barato el que se adquiere mediante cesión de créditos por los convenios que el que se otorga internamente. Conforme a evaluaciones del costo de otorgamiento del crédito en el Fondo, en el año 2004 fue de \$439.48 por crédito otorgado internamente, que incluye los costos directos, gastos indirectos y administrativos, correspondientes a las otras Áreas que participan en el otorgamiento y concreción del otorgamiento del crédito, que son: Servicio al Cliente, Técnica, Créditos, Escrituración y Registro, representando un 64% mayor a la comisión que actualmente se paga de \$283.19 más IVA.

Afirma también esa Auditoría que: "La deficiencia incrementó que el Fondo Social para la Vivienda, asuma los costos de morosidad en vista que los bancos recuperan inmediatamente sus inversiones trasladando los créditos al FSV" (el subrayado es nuestro); esta afirmación no es procedente porque la cartera que se adquiere por los convenios, de conformidad a lo establecido en la Cláusula IV) número 4) de los requisitos que debe reunir la cartera a cederse, **"debe estar al día tanto en el pago de**



capital, como intereses y primas de seguros" y no sólo eso, sino que en el número de esa misma Cláusula y apartado se establece que: "los pagos de amortización de capital, intereses y primas de seguros deberán haber sido efectuados en forma continua..." pretendiendo con ello que sea un crédito amortizado de manera regular de tal forma que la conducta de pago del deudor sea aceptable; entonces si la cartera que se adquiere por los convenios está compuesta por créditos que están al día y con un historial de pago regular, no puede afirmarse entonces que la operación de los convenios viene a aumentar la morosidad de la cartera del Fondo. Ahora bien esos créditos son otorgados bajo las mismas normas y condiciones que se otorgan los créditos directamente en el Fondo y al mismo tipo de sujeto de crédito, por lo tanto sus causas de morosidad son las mismas para ambas carteras. También confirma que la operación de los convenios en ningún caso viene a incrementar la mora por la operación misma, el hecho de que de los créditos de vivienda nueva (únicos comprendidos en los convenios) otorgados desde 1998 y vigentes al cierre de junio de 2005, el índice de mora de los otorgados internamente y el de los créditos adquiridos por cesión de créditos son bastante similares, el de la cartera generada internamente es de 17% por número de casos y de 2.7 % por saldos vencidos y el de la adquirida por cesión de créditos a través de los convenios es de 17.6% por número de casos y de 2.4% por saldos vencidos (Anexo 4.1); y por lo antes expuesto en cuanto a las causas de la morosidad se puede sostener que similar índice de mora tendrían los créditos adquiridos por cesiones si se hubieran otorgado internamente, por lo tanto la consecuencia que se le atribuye a la supuesta deficiencia no existe.

A pesar de haber probado que no existe ni la presunta condición ni el supuesto efecto, entremos a analizar lo que se considera como causa de la supuesta condición, y al respecto sostiene la Auditoría: "La deficiencia se debe a que el Presidente del Fondo Social no ha fortalecido el Departamento de Créditos"; no se fundamenta en la observación por qué es necesario fortalecer el Área de Créditos, y en qué forma debería haberse hecho o bien si se le propuso al Presidente por el Área de Operaciones y no lo hizo o bien lo negó; porque en nuestros registros no existe ningún requerimiento de ese tipo para la Presidencia del Fondo. Ahora bien según las Normas de Auditoría Gubernamental, causa es: la razón o el motivo que genera el efecto obtenido de la comparación entre condición y el criterio, y servirá de base para la recomendación que se haga; en vista de ese concepto al no existir, como ya se comprobó, la presunta condición no hay contra qué comparar el criterio por lo tanto no puede existir causa para una condición que no existe, porque el criterio pretendido no tiene con qué compararse.

Entremos ahora a comentar la recomendación que se hace, no al Presidente sino a la Junta Directiva, y que dice: "Recomendamos a la Junta Directiva del Fondo Social, fortalezca el Departamento de Créditos de la Gerencia de Operaciones, que permitan evitar el pago de comisiones a las generadoras de hipotecas"; y vayamos en el mismo análisis, la recomendación, de acuerdo a las Normas de Auditoría Gubernamental son las acciones que la administración debe implementar para abordar la causa, y en algunas veces presenta soluciones a la condición; ya comprobamos que no existe ni condición, ni causa, ni efecto, por lo tanto la



recomendación se vuelve improcedente pues no es necesario implementar acciones para abordar una causa que no existe, ni para solucionar una condición que tampoco existe.

En vista de lo anterior es procedente tener por desvanecido el hallazgo y dejar sin efecto la recomendación”.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Los comentarios presentados por la Administración no modifican la condición reportada, ya que a pesar de que su Ley de Creación ha otorgado la potestad de suscribir convenios con instituciones que sirvan de intermediarias para ayudarles a cumplir con sus fines, pero dichos convenios no deben alterar la función social del Fondo y los referidos convenios se tratan de contratos que desnaturalizan dicha función social, ya que la comparecencia del banco no es propiamente la de un ente intermediario, sino que es prácticamente un acreedor hipotecario, en cuya obligación el Fondo se ha obligado a pagarle, además de los honorarios por escrituración, un porcentaje por cada crédito en concepto de comisión, en ese sentido el convenio funciona como un CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS, en el cual no tomaron en cuenta los intereses institucionales, en razón de que si bien es cierto que aumenta su cartera de crédito, también el riesgo aumenta; además de los gastos que genera.

3.2 PROYECTO GESTION ADMINISTRATIVA

3.2.1 HALLAZGOS DEL PROYECTO

5. DEFICIENCIA EN EL MANEJO Y DEVOLUCION DE EXCEDENTES DE PRÉSTAMOS

está en proceso

Comprobamos que el manejo de la cuenta de excedentes de préstamos, tiene las siguientes deficiencias:

- a) No se han realizado trámites de devolución de excedentes de préstamos, no obstante que el saldo al 31 de diciembre de 2004 de \$ 422,399.20, incluye valores desde de los años de 1998 al 2004;
- b) Los saldos establecidos al 31 de diciembre de 2004, según el área de Prestamos, no concilia con los saldos según registros contables, existiendo una diferencia de \$179,482.14.

Saldo según área de prestamos 31/12/ 2004	\$ 422,399.20
Saldo contable al 31 de diciembre de 2004	\$ 601,881.34
Diferencia	\$ 179,482.14



Según procedimiento No. 6 del procedimiento de préstamo código 100010250101 establece que el colaborador de cartera I contacta con empresa telefónica y envía telegrama a cada uno de los clientes, para que se presenten a la ventanilla única de la agencia correspondiente. En el mismo manual establece que el FSV establecerá un control en el sistema para manejar los excedentes, el trámite de devolución y la liquidación de los mismos.

Según Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, C.3.2 Normas sobre Control Interno Contable Institucional, numeral 6. VALIDACION DE DOCUMENTACION CONTABLE, establece: "Durante el ejercicio contable, será obligatorio que los saldos de las de las cuentas de recursos y obligaciones con terceros se encuentren debidamente respaldados en conciliaciones bancarias, circularizaciones de saldos, inventarios físicos de bienes o cualquier otro medio de validación que asegure la existencia real de los recursos disponibles y compromisos pendientes de carácter institucional".

La Norma Técnica de Control Interno N0. 4-02.13 CONFIRMACION DE SALDOS emitida por la Corte de Cuentas de la República, establece: "Periódicamente se comprobará el movimiento y se confirmará en forma independiente los saldos de las cuentas de derechos y obligaciones financieras a cargo de la entidad, con el propósito de garantizar la confiabilidad de la información"

La deficiencia se origina a la falta de una depuración oportuna de la cuenta excedentes de préstamos, por parte del Coordinador de Subarea Cartera y Desembolsos.

La falta de depuración de la cuenta de Excedentes de Préstamos, origina que existan valores que no son devueltos en forma oportuna a los beneficiarios de los mismos, o que se realicen registros contables en forma inoportuna.

Recomendación No. 5

Recomendamos al Presidente del Fondo Social para la Vivienda, que a través del Gerente de Operaciones, y Jefe de Área de Préstamos y Coordinador de la Sub Área Cartera y Desembolsos, efectúen análisis de la cuenta de Excedentes de Préstamos, para que estos sean tramitados a los beneficiarios correspondientes y se diseñe e implemente procedimiento que permita la depuración da la cuenta de excedentes de prestamos.

RECOMENDACIÓN No. 6

Recomendamos al Presidente del Fondo Social para Vivienda, que a través del Gerente Financiero, para que conjuntamente con el Gerente de Operaciones, Jefe de Contabilidad y el Jefe de Préstamos, concilien los saldos de la cuenta excedentes de préstamos.



COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

El Presidente del Fondo Social para la Vivienda con fecha 9 de agosto de 2005 manifestó lo siguiente:

“Damos respuesta a las observaciones en el tema de préstamos, así:

Literal a). A la afirmación de que “no se han realizado trámites para la devolución de excedentes de préstamos.....”

El FSV a través del Área de Préstamos ha devuelto en el período de marzo de 1998 al 22 de julio de 2005, 12,945 (43% en número de casos y 68% en montos devueltos) excedentes de 29,647, quedando pendientes 16,702 (ver cuadro más adelante) y lo ha hecho a través de notificaciones a los usuarios por medio de telegramas y llamadas telefónicas a los mismos, que son en sí trámites de devolución de excedentes, y de lo cual anexamos copias de los memorandos entregados a nuestra oficina de recepción y entrega de correspondencia (Anexo 5.1), y de Comprobantes de Crédito Fiscal desde febrero de 2004 hasta enero del 2005, emitidos por TELECOM (Anexo 5.2) en los cuales se puede leer en la parte de Servicios y Productos Facturados, cuántos telegramas han sido enviados en cada uno de los meses. A pesar de todas esas acciones, que son las que se señalan en el procedimiento mencionado por esa Auditoría, para conseguir la devolución de los excedentes en algunos casos no es posible por motivos tales como:

1. El deudor ya no reside en la vivienda que adquirió y no se tiene otro domicilio en donde notificarlo;
2. Cuando el deudor ya ha fallecido es necesario que sus herederos legitimen tal calidad para poder devolver el excedente y no siempre hacen el trámite judicial para ello;
3. Los excedentes menores (\$5.00 o menos) no resultan atractivos para el deudor presentarse a retirarlos pues le resulta más oneroso el presentarse para ello a las oficinas del FSV que lo que va a recibir de excedente.

Este cuadro presenta una estadística de los excedentes generados y su devolución hasta el 22 de julio de 2005.

EXCEDENTES GENERADOS	VALOR	EXCEDENTES DEVUELTOS	VALOR	DEVUELTO	Pendientes de devolver	de VALOR	Pendiente de devolver
29,647	\$1,073,130.21	12,945	\$726,649.63	68%	16,702	\$346,480.58	32%

Como se comprueba con todo lo anterior no es procedente afirmar que no se han realizado trámites para la devolución de los excedentes de préstamos como se afirma por parte de esa Auditoría; pues sí se han realizado puesto que se han devuelto 12945 casos; de los cuales 2420 fueron devueltos durante el año 2004.

Literal b) Respecto al traslado de excedentes menores a \$5.00 a cuenta de Productos; aclaramos que éstas son operaciones normales de ajuste en una

Corte de Cuentas de la República

El Salvador, C.A.



institución de crédito moderna y eficiente, sobretodo considerando que el costo beneficio del trámite de devolución resulta más oneroso tanto para la institución como para el usuario, que la devolución misma, sin embargo atendiendo el cuestionamiento hecho durante el proceso de esa auditoria, procedimos a reversar la operación contable con fecha 22 de junio de 2005, la cual se anexa en esta oportunidad (Anexo 5.3).

Con base en lo anterior ya no existe condición alguna ni criterio contra cuál compararla; por lo tanto procede se tenga por desvanecida esta condición; y la recomendación ya no es actual dado que ya se había atendido antes del borrador que nos ocupa.

Literal c). Acerca de que los registros de la cuenta Excedentes de Préstamos, no son contabilizados oportunamente, ya que eventos económicos que ocurrieron en 2001, fueron contabilizados hasta el 30 de abril de 2004. Al respecto, manifestamos que las contabilizaciones fueron realizadas oportunamente según partida 3/1037 por \$ 5,349.98 del 31 de agosto de 2001, y comprobante 1621 por \$7,553.40 del 30 de diciembre de 2001, cuyas copias se anexan (Anexo 5.4); una partida en concepto de indemnización de la compañía de seguros para un préstamo cuyo usuario falleció y otro que entregó la vivienda en dación en pago. Es de destacar que la suma de estas dos partidas asciende a \$12,903.38 lo cual es igual al abono por las dos partidas anteriores, y que se realizó también apropiadamente el 30 de abril 2004, fecha de la partida examinada.

En conclusión, los tres registros fueron efectuados oportunamente y no sólo uno como hace alusión la condición en este literal; en consecuencia solicitamos se tenga por desvanecida la observación.

Literal d). Referente a que al 31 de diciembre de 2004, según el Área de Prestamos, no concilia con los saldos según registros contables, existiendo una diferencia de \$179,482.14. Al respecto, informamos que se realizó un análisis a la cuenta y se determinó que la diferencia es de \$279,564.49. Y se debe a saldos de excedentes que vienen desde antes de febrero de 1998 y de los cuales no se pueden identificar los préstamos que los generaron, y en consecuencia a quien pertenece; por esa razón y por su antigüedad, con autorización de Junta Directiva, según Punto V) de Sesión del 26 de julio de 2005, que se agrega (Anexo 5.5), se ha trasladado a una cuenta de Provisión de la que se agrega partida contable (Anexo 5.6), esta cuenta servirá para atender posibles reclamos de ex usuarios que no se tengan identificados.

En consecuencia solicitamos se tenga por corregida la condición y atendida la observación.

Además, el Presidente y Director del FSV ha girado las instrucciones por escrito que manda la recomendación 5 del Borrador del Informe, que a través de la Gerencia de Operaciones y Jefe del Área de Préstamos y Coordinador de la SubÁrea de Control Cartera y Desembolsos continúen analizando periódicamente la Cuenta de Excedentes de Préstamos, para que éstos se continúen tramitando a los



beneficiarios, y se diseñe e implemente un procedimiento que permita la depuración de la cuenta. Se anexa al presente punto, las instrucciones por escrito giradas por el Presidente y Director Ejecutivo del FSV y un Instructivo para Depuración y manejo de Excedentes de Préstamos, debidamente autorizado por Junta Directiva (Anexos 5.7 y 5.8).

En atención a la recomendación 6, el Presidente y Director Ejecutivo del FSV, ha girado instrucciones por escrito al Gerente Financiero para que conjuntamente con el Gerente de Operaciones, Jefe de Contabilidad y el Jefe de Préstamos, continúen conciliando los saldos de la cuenta excedentes de préstamos (Anexo 5.9).

En vista de lo anterior para este último señalamiento es procedente se tenga por corregida la condición y por cumplidas las recomendaciones”.

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES

Analizamos la información presentada en CD relacionada con la devolución de excedentes de préstamos y comprobamos que existen devoluciones que no contemplan las fechas en que se llevaron a cabo, así mismo verificamos que en su mayoría las acciones tomadas por la administración se hicieron desde el 2002 hasta julio de 2005 y la condición señala desde el año de 1998 al 2004;

La documentación presentada por el Fondo Social son fotocopias, razón por la cual no se consideran válidas.

En relación a que no concilian los saldos, dan las explicaciones a que se debe la diferencia, y es que hay saldos de excedentes que vienen desde antes de febrero de 1998 y de los cuales no se puede identificar los préstamos que los generaron, y en consecuencia a quien pertenece, además comprobamos que han elaborado un punto de Acta de Sesión de Junta Directiva No. JD-61/2005 de fecha 26 de julio de 2005, con autorización de la Junta Directiva han trasladado dicha diferencia a una cuenta de provisión, esa cuenta servirá para atender posibles reclamos de usuarios que no tengan identificados, lo cual indica que no se pudo conciliar los saldos.



3.3. PROYECTO FINANCIERO

3.3.1 INFORME DE LOS AUDITORES

Ingeniero
Enrique Oñate Muyshondt
Presidente y Director Ejecutivo
Fondo Social para la Vivienda
Presente.

Hemos examinado el Balance de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2004. Estos Estados son responsabilidad de la Administración de la Institución. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base a la Auditoría Financiera practicada.

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros examinados están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen con base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones de los Estados Financieros examinados; evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados de y las estimaciones significativas efectuadas por la Entidad. Creemos que nuestro examen proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, el Balance de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria, **presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2004, de conformidad con Principios de Contabilidad, Normas Contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero aplicables al Fondo Social para la Vivienda (FSV).**

Corte de Cuentas de la República
El Salvador, C.A.

San Salvador, 1 de septiembre de 2005.

DIOS UNION LIBERTAD.



**Dirección de Auditoría Uno
Sector Administrativo y
Desarrollo Económico**



3.3.2 INFORMACIÓN FINANCIERA EXAMINADA

Balance de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2004.

Estado de Rendimiento Económico del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004.

Estado de Flujo de Fondos al 31 de diciembre de 2004.

Estado de Ejecución Presupuestaria del 01 de enero al 31 de diciembre de 2004.

Notas a los estados financieros.



4. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

4.1 INFORME DE LOS AUDITORES

Ingeniero
Enrique Oñate Muyschondt
Presidente y Director Ejecutivo
Fondo Social para la Vivienda
Presente.

Hemos examinado el Balance de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria, preparados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2004, y hemos emitido nuestro Informe con esta fecha.

Efectuamos nuestra Auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Estas Normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la Auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que el Balance de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria, están libres de distorsiones significativas.

Durante la planificación y ejecución del examen al Fondo Social para la Vivienda, consideramos el Sistema de Control Interno para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de nuestros procedimientos de auditoría, para expresar una opinión sobre los Estados Financieros presentados y no con el propósito de dar seguridad sobre el Sistema de Control Interno.

La Administración del Fondo Social para la Vivienda, es responsable del establecimiento y mantenimiento del Sistema de Control Interno. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere de estimaciones y juicios por parte de la Administración para evaluar los beneficios esperados y los costos relacionados con las políticas y procedimientos de Control Interno. Los objetivos de un Sistema de Control Interno son proporcionar a la Administración afirmaciones razonables, no absolutas, de que los activos están protegidos contra pérdidas por usos o disposiciones no autorizadas y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con la autorización de la Administración y documentadas apropiadamente. Debido a limitaciones inherentes a cualquier Sistema de Control Interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Además, la proyección de cualquier evaluación de la estructura a períodos futuros está sujeta a riesgos de que los procedimientos sean inadecuados, debido a cambios en las condiciones o que la efectividad del diseño y operación de políticas y procedimientos puedan deteriorarse.



5. ASPECTOS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LEYES, REGLAMENTOS OTRAS NORMAS APLICABLES.

5.1 INFORME DE LOS AUDITORES.

Ingeniero
Enrique Oñate Muyschondt
Presidente y Director Ejecutivo
Fondo Social para la Vivienda
Presente.

Hemos examinado el Balance de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria, presentados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004 y hemos emitido Informe sobre los mismos en esta fecha.

Realizamos nuestra Auditoría de acuerdo a Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Estas Normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la Auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros examinados están libres de errores importantes. La Auditoría incluye el examen de cumplimiento con Leyes, Regulaciones, Contratos, Políticas, Procedimientos y demás Normatividad aplicable al Fondo Social para la Vivienda (FSV), responsabilidad de la Administración de la Entidad. Llevamos a cabo pruebas de cumplimiento con ciertas disposiciones, de leyes, regulaciones, políticas, procedimientos y contratos. Sin embargo, el objetivo de nuestra Auditoría a los Estados Financieros antes citados, no fue proporcionar una opinión sobre el cumplimiento general con tales disposiciones.

Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento revelaron las siguientes instancias significativas de incumplimiento, las cuales no tiene efecto en los estados financieros del período antes mencionado, del Fondo Social para la Vivienda, así: uso indebido por terceros del logotipo institucional.

Excepto por lo descrito anteriormente, los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento legal, indican que, con respecto a los rubros examinados, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), cumplió en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones. Con respecto a los rubros no examinados nada llamó nuestra atención que nos hiciera creer que el Fondo Social para la Vivienda (FSV) no haya cumplido, en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones.

61

Corte de Cuentas de la República
El Salvador, C.A.

San Salvador, 1 de septiembre de 2005

DIOS UNION LIBERTAD



Director de Auditoría
Sector Administrativo
y Desarrollo Económico.



5.2 HALLAZGOS RELACIONADOS CON EL CUMPLIMIENTO DE LEYES, REGLAMENTOS Y OTRAS DISPOSICIONES APLICABLES.

6. USO NO AUTORIZADO DE LOGOTIPO INSTITUCIONAL POR TERCEROS.

Comprobamos que las empresas que se dedican tanto a la comercialización de Activos Extraordinarios del Fondo, como comercialización de bienes inmuebles de otras instituciones, utilizan el logotipo del FSV, para realizar sus gestiones de venta de bienes inmuebles, sin contar con la autorización por escrito del FSV (Anexo No. 1)

El Título IV, Capítulo Único De la protección de las expresiones o señales de propaganda, del Código de Comercio, establece en su Art. 61: "Las marcas y los nombres comerciales pueden formar parte de la expresión o señal de propaganda, siempre que se hallen registradas a favor del mismo titular"

El Art. 26 Capítulo IV Derechos, obligaciones y limitaciones relativos al registro, de la Ley de Marcas y otros Signos Distintivos, en su primer inciso y literal e), establecen:

"Usar en el comercio un signo idéntico o similar a la marca para cualesquiera productos o servicios cuando tal uso pudiese causar confusión o un riesgo de asociación con el titular del registro, quedando entendido que tratándose del uso de un signo idéntico para productos o servicios idénticos se presumirá que existe probabilidad de confusión;"

La deficiencia se debe a que el FSV, ha permitido que terceros exploten el logotipo de la institución, para la comercialización de los Activos Extraordinarios no sólo del Fondo, sino también la comercializan de otros bienes inmuebles que no son propiedad del FSV.

Como institución corren el riesgo que las casas comercializadoras, hagan uso del logotipo del FSV, no sólo para comercializar bienes del Fondo, sino bienes inmuebles de proyectos que no son parte de los activos del mismo.

RECOMENDACIÓN No. 7

Recomendamos al señor Presidente del Fondo, que a través de la Gerencia Legal, previo análisis jurídico, solicite a las casas comercializadoras retirar el logotipo del Fondo Social para la Vivienda,

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION

El presidente del Fondo Social para la Vivienda con fecha 9 de agosto de 2005 manifestó lo siguiente:



“Que a pesar de que no existe disposición legal alguna que lo obligue, en un acto voluntario (Art.3 Ley de Marcas y otros Signos Distintivos) que denota mucha diligencia de su parte, procedió a solicitar a la Dirección de Propiedad Intelectual del Registro de Comercio el registro de su marca, que definiría su identidad gráfica debiendo estar formada ésta por un imago tipo y tipografía; clasificando dicha marca dentro de la clase 36 de la Clasificación de Niza; ese Registro fue inscrito a favor del Fondo con fecha 21 de diciembre de 2004; y fue inscrito como Marca de Servicios, consistente en la expresión Fondo Social para la Vivienda y un diseño (Anexos 7.1 y 7.2).

Afirmamos que es una actuación que denota mucha diligencia de nuestra parte porque, según constancias emitidas por el Registro de Comercio, no hay otras instituciones públicas autónomas similares al Fondo que tengan hecho su respectivo registro, y debe ser porque no existe disposición alguna que los obligue a ello (Anexo 7.3).

A partir de esa inscripción es que, de conformidad al Art. 5 de la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, se tiene la propiedad de la marca y el derecho a su uso exclusivo. Esta Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, es la que actualmente regula de manera especial esta materia; por lo que la disposición citada en el informe “El Título IV, Capítulo Único De la protección de las expresiones o señales de propaganda, del Código de Comercio, establece en su Art. 61: “Las marcas y los nombres comerciales pueden formar parte de la expresión o señal de propaganda, siempre que se hallen registradas a favor del mismo titular”, no es procedente, porque aun cuando correspondía al Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, y no al Código de Comercio como se menciona, dicho Convenio está derogado, y fue derogado por protocolo suscrito por El Salvador, Guatemala, Nicaragua y Costa Rica, el 17 de septiembre de 1999, tal como lo reconoce la Asamblea Legislativa en el considerando III del Decreto Legislativo número 868, que contiene la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos.

Ahora bien en cuanto lo dispuesto en el Art.26 letra e) de la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, si bien es cierto confiere un derecho al titular de la marca contra un tercero que sin su consentimiento cae en la conducta descrita en dicha letra e), hacer uso de ese derecho es potestativo del titular de la marca, si considera que le causa un perjuicio dicha conducta. Y examinemos a qué se refiere lo dispuesto en esa norma jurídica, y es a que usando un signo idéntico o similar a la marca para cualesquiera productos o servicios tal uso puede producir confusión o un riesgo de asociación con el titular del registro, y presume que existe probabilidad de confusión cuando se trate de un signo idéntico. Esto último, tomando como punto de partida las fotos anexas al informe, no ha ocurrido porque debe tomarse como base para establecer que el signo es idéntico, la marca de servicios que está registrada y que consta en la certificación de inscripción la cual como ya dijimos está formada por un imago tipo y tipografía, que tienen sus propias características, y lo que aparece en las fotografías no es idéntico al contenido en el registro respectivo.

Corte de Cuentas de la República

El Salvador, C.A.



En cuanto al riesgo de asociación con el titular del registro, está medido, es decir, previsto puesto que las empresas a las que en el borrador de informe señalan que utilizan el "logotipo" del Fondo (Marca de Servicio), tienen un contrato de prestación de servicios con la Institución, y efectivamente ese contrato es para la "promoción y comercialización" de activos extraordinarios propiedad del Fondo o como comúnmente se conocen "casas o viviendas recuperadas"; y el "asocio", que es lógico en este caso, es en el marco de un contrato; y lo que estas empresas ofrecen al público es precisamente lo contratado "la promoción y la comercialización de los activos extraordinarios del Fondo"; y cómo promocionar nuestros activos extraordinarios sino haciendo saber al público mediante sus rótulos y vallas de promoción que ofrecen "casas o viviendas recuperadas del Fondo o FSV"; y el hecho de que además de los activos extraordinarios del Fondo comercialicen otros inmuebles ajenos al Fondo no contraviene el contrato, es más dentro de las bases de licitación se exigía como requisitos a los que quisieran participar, entre otros, presentar: c) número de años de experiencia en el servicio; d) número de empleados a tiempo completo que estén debidamente entrenados en el servicio ofertado; e) capacidad instalada, equipo disponible en condiciones óptimas para la prestación del servicio licitado, y g) listado de clientes locales a los que se les ha prestado o presta servicios similares, durante el período comprendido entre el 01 de enero de 2000 al 31 de diciembre de 2002, indicando nombre de la empresa, persona contacto y número de teléfono actualizado.", y no se exigían en ningún momento que se dedicaran sólo a la venta de activos extraordinarios del Fondo, porque una disposición de esa naturaleza vendría a ser una limitante a la libertad de adquirir derechos y obligaciones celebrando contratos de acuerdo a la voluntad de cada quien y sin más limitaciones que las establecidas por la ley, el cual consagra nuestra Constitución de la República en su Art. 23.

Entonces a pesar de no existir una autorización expresa del Fondo para que usen su marca, el que estas empresas hayan utilizado un símbolo parecido o bien la tipografía de la marca, ha sido dentro de un contexto de buena fe (Art.1417 Código Civil "Postulado de la Buena Fe) y en el marco de un contrato en el que hacerlo así resulta un acto necesario para cumplir con la "promoción" del producto que se les ha encomendado comercializar.

Ahora en cuanto al señalamiento de que "corren el riesgo que las casas comercializadoras, hagan uso del logotipo del FSV, no sólo para comercializar bienes del Fondo, sino bienes inmuebles de proyectos que no son parte de los activos del mismo", (el subrayado es nuestro) de comprobarse eso, es decir que comercializan otros inmuebles ajenos al Fondo bajo nuestra marca, porque en el borrador lo señalan como un "riesgo" es decir una posibilidad de que ocurra el hecho, no como un hecho que hayan establecido, habría que hacer efectiva la cláusula XV) del contrato CAUSAS DE TERMINACION, en la parte en que establece que una razón para darlo por terminado puede ser "cualquier otro aspecto que a juicio del FSV considere contrario a sus intereses o a la de sus deudores".

Consideramos que queda totalmente probado que no se ha incumplido por parte del Fondo ninguna obligación legal en cuanto al resguardo y protección de su Marca de

Corte de Cuentas de la República

El Salvador, C.A.



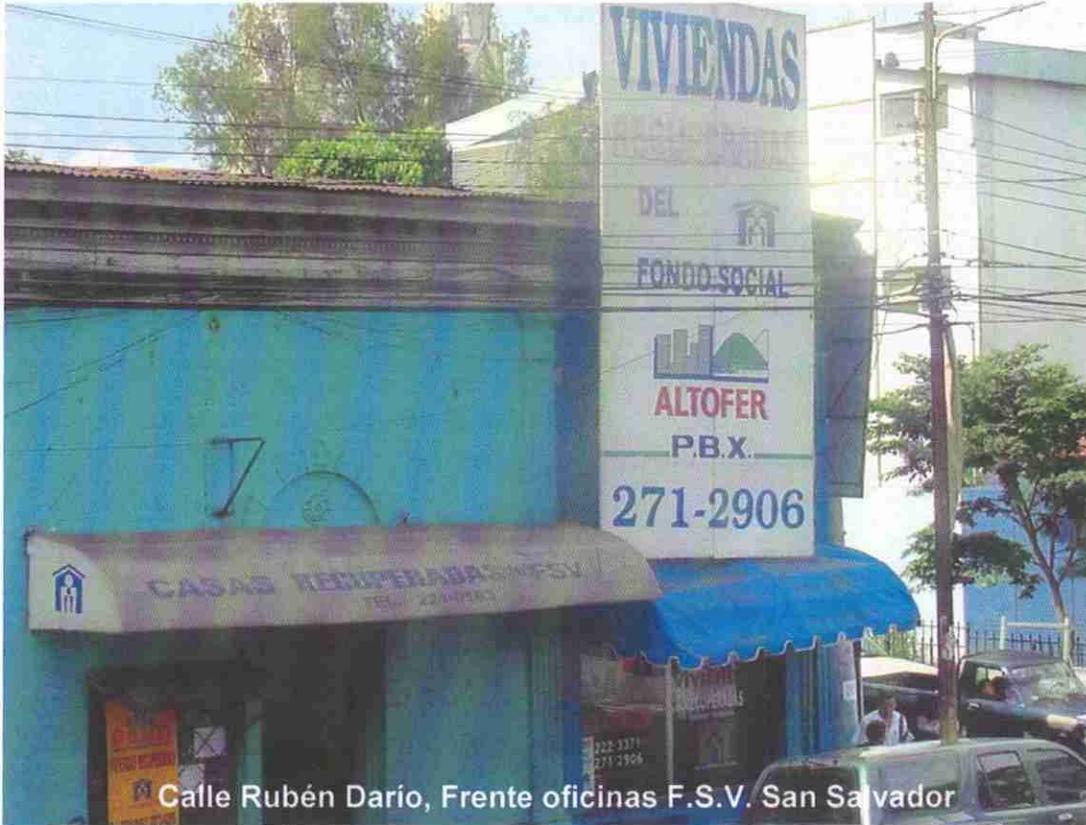
Servicios registrada e inscrita en el caso del que se ocupa el hallazgo, por lo tanto es procedente tenerlo por desvanecido.

Y en cuanto a la recomendación, que dentro de una auditoría de gestión, pretende abonar a una mejor forma de hacer las cosas, se ha tomado a bien ejecutarla y se les solicitó, por parte del Jefe del Área de Comercialización, que es el encargado de la Supervisión del contrato con estas empresas comercializadoras que en atención a recomendación de esa Corte de Cuentas retiraran el "logotipo" del Fondo de sus vallas y rótulos; solicitud que ha sido atendida por todos tal como se demuestra con las fotografía que se agregan (Anexo 7.4)."

COMENTARIOS DE LOS AUDITORES.

No obstante, los cometarios vertidos por la Administración del Fondo, consideramos que la condición reportable se mantiene, en razón de que no presentan documentación que respalde las acciones tomadas por el Fondo para que las empresas comercializadoras de activos extraordinarias dejen de usar el Logotipo del FSV:

ANEXO No 1



Calle Rubén Darío, Frente oficinas F.S.V. San Salvador



Calle Rubén Darío #914 - Frente Oficinas F.S.V. San Salvador



Edificio DELCA, local 31, Calle paralela Norte #17, Autopista Sur, Residencial Los Próceres, San Salvador

ACTA DE LECTURA Y DISCUSIÓN DASADE NÚMERO 24/2005 DEL BORRADOR DE INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA Y OPERATIVA AL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004.

En la Sala de Sesiones de la Corte de Cuentas de la República, a las nueve horas con cinco minutos del día martes doce de julio del año dos mil cinco; siendo éstos el lugar, día y hora señalados para dar lectura al borrador de Informe de Auditoría Financiera y Operativa al Fondo Social para la Vivienda, correspondiente al período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004, que fueron previamente convocados con nota de fecha 5 de julio de 2005; en presencia de los señores: Ing. Enrique Oñate Muyschondt, Presidente y Director Ejecutivo; Lic. Francisco Antonio Guevara, Gerente General; quien además actúa en representación de los señores: Lic. José Ángel Quirós Ex Presidente de la Asamblea de Gobernadores; Sr. José Pedro Hernández y Sr. Carlos Alberto Bonilla Gobernadores Suplentes del Sector Laboral; Lic. Ricardo Posada Magaña, Gobernador Propietario del Sector Patronal; Lic. Edgar Ramiro Mendoza Jerez Ex Presidente y Director Ejecutivo; Ing. Carlos José Guerrero Contreras Director Suplente del Sector Patronal, Lic. Filadelfo Baires Paz Director Suplente del Sector Gubernamental y Fredis Vásquez Jovel, Director Propietario del Sector Laboral; Lic. Juan Héctor Vidal, Director Propietario del Sector Patronal, Lic. Nicolás Rigoberto Monge, Lic. Rene Amado Figueroa Figueroa , Lic. José Álvaro Alegría Rodríguez y Dr. Jaime Amado del Valle Menjivar, Directores Propietarios del Sector Público; Ing. Oscar Quintanilla Mena, Gerente de Procesos y Tecnología, Ing. Miguel Francisco Galdámez Rojas, Gerente Administrativo; Lic. Luis Mario Soriano García, Gerente Legal; Ing. Luis Gilberto Baraona Delgado, Gerente de Operaciones; Lic. René Cuellar Marengo, Gerente de Finanzas; Licda. Lorena Margarita Pérez de Palma, Jefe del Área de Créditos; Lic. José Misael Castillo, Jefe del Área de Contabilidad; Sr. Carlos Ortiz Bonilla, Jefe del Área de Préstamos; Lic. Gabriel Hernández, Coordinador Sub Área Control Cartera y Desembolsos; Arq. Herber Ernesto Granados, Jefe Área Promoción y Comercialización; Licda. Francisca Alicia Cortes de Rivas, jefa de la Unidad de Planeación Estratégica; todos funcionarios del Fondo Social para la Vivienda; Licda. Haydée del Rosario Chávez, Sub Directora; Licda. Sandra Julieta Urbina Olano, Jefe de Equipo; se procedió a dar lectura al borrador de Informe, en cumplimiento a la Ley de la Corte de Cuentas de la República y Normas de Auditoría Gubernamental adoptadas por la Corte de Cuentas de la República. Los funcionarios antes mencionados manifestaron lo siguiente:

El Presidente y Director Ejecutivo del FSV presentó nota de Ref. D.E. 251/2005-E de esta misma fecha, solicitando 45 días hábiles para presentar las explicaciones y evidencias documentales, por las razones en ella expuesta, sin embargo la Lic. Chávez manifestó que como Dirección sólo puede otorgarles cinco días hábiles, no obstante dicho tiempo pueden solicitarlo al señor Presidente de la Corte de Cuentas, el cual estará sujeto a su aprobación.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La presente acta únicamente constituye evidencia, de que los convocados a la lectura del borrador de informe, estuvieron presentes en el acto.

Y no habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente acta en su lugar de origen, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día martes doce de julio del año dos mil cinco, la cual se firma de conformidad.



FUNCIONARIOS DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Ing. Enrique Oñate Muyschondt
Presidente y Director Ejecutivo.

Lic. Francisco Antonio Guevara
Gerente General.

Ing. Miguel Francisco Galdámez
Gerente Administrativo.

Ing. Oscar Quintanilla Mena
Gerente de Procesos y Tecnología.

Lic. Luis Mario Soriano García
Gerente Legal

Ing. Luis Gilberto Baraona Delgado
Gerente de Operaciones.

Lic. René Cuéllar Marengo
Gerente de Finanzas.

Licda. Lorena Margarita Pérez de Palma
Jefe del Área de Créditos.

Lic. José Misael Castillo
Jefe del Área de Contabilidad.

Sr. Carlos Ortiz Bonilla
Jefe del Área de Préstamos.

Lic. Gabriel Antonio Hernández
Coordinador Sub Área Control y Cartera Desembolsos.

Arq. Herber Ernesto Granados
Jefe Área Promoción y Comercialización.

Licda. Francisca Alicia Cortés de Rivas
Jefa de la Unidad de Planeación Estratégica.

Funcionarios de la Corte de Cuentas
de la República.



Licda. Haydée del Rosario Chávez
Sub Directora.



Licda. Sandra Julieta Urbina Olano
Jefe de Equipo.



POLZA No. FIDA-200300008

VENCIMIENTO: Del 31 de octubre del 2003
Al 31 de octubre del 2004
(ambas fechas a las doce horas)

RAMO DE FIDELIDAD

PÓLIZA DE SEGURO DE FIDELIDAD COLECTIVO

La "COMPAÑIA GENERAL DE SEGUROS, S.A.", del domicilio de San Salvador, El Salvador, Centro América, designada en adelante como "LA FIADORA", conviene en indemnizar de acuerdo con las Condiciones Generales y Especiales estipuladas en la presente Póliza, teniendo prelación las últimas sobre las primeras, a:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

del domicilio de San Salvador, quien en lo sucesivo se designará como "EL PATRONO", por CUALQUIER PERDIDA O PERDIDAS DE DINERO Y OTROS BIENES DE SU PROPIEDAD O SOBRE LOS CUALES TUVIERE ALGÚN INTERÉS PECUNIARIO, O DE LOS CUALES FUESE LEGALMENTE RESPONSABLE, que resulten como consecuencia de actos fraudulentos o deshonestos cometidos por uno o varios de sus empleados, ya sea que tales actos los cometiere personalmente el empleado o en connivencia con otras personas al servicio del Patrono o no, hasta la suma de **US\$171,400.00 (CIENTO SETENTE Y UN MIL CUATROCIENTOS 00/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES)** POR EVENTO Y EN TOTAL PARA VARIOS EVENTOS, durante la vigencia de la Póliza.

PRIMA : US\$ 8,570.00
IVA : US\$ 1,114.10
TOTAL A PAGAR : US\$ 9,684.10

FORMA DEL SEGURO

La presente Póliza se emite en forma de coaseguro conjuntamente por "COMPAÑIA GENERAL DE SEGUROS, S.A.", en un 50% y "ASEGURADORA SUIZA SALVADOREÑA, S. A.", en un 50%. En consecuencia, queda entendido y convenido que la responsabilidad de cada una de las Compañías mencionadas respecto a la responsabilidad total asumida, será hasta por el porcentaje indicado para cada una de ellas, sin mancomunidad ni solidaridad alguna entre sí.

Por consiguiente toda referencia que se haga a la "COMPAÑIA", se entenderá que se refiere a cada uno de los Aseguradores en la parte que les corresponda.

Sin embargo, se conviene que la "COMPAÑIA GENERAL DE SEGUROS, S.A." actúa como abridora de la Póliza, y en consecuencia deberán dirigirse a ella todas las comunicaciones a que se refieren las Condiciones Generales, Particulares y Especiales, correspondiendo igualmente a la mencionada abridora la emisión de los recibos de primas y las demás actuaciones que se deriven de las estipulaciones de la Póliza.

Los gastos y/o pagos que la abridora realice en caso de siniestro, se entenderán realizados por cuenta común de los Aseguradores en proporción al interés de cada uno en la suma asegurada.



COMPAÑIA GENERAL DE SEGUROS, S.A.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Compañías emiten la presente Póliza, en la ciudad de San Salvador, a los veintisiete días del mes de octubre del dos mil tres.

[Signature]
Lic. Delia Menjivar de González
Sub Gerente de Operaciones - Daños



7-7



[Signature]



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Ejecutiva encargada: Lic. Lorena Montano
Intermediario: Setessa

72

74



COMPANÍA GENERAL DE SEGUROS, S.A.

POLIZA No. FIDA-200300008

CONDICIONES ESPECIALES

COBERTURA

Pérdida de bienes y/u otros valores y/o bienes, incluyendo cupones de gasolina, propiedad del Asegurado, o sobre los cuales tuviere un interés pecuniario o de los cuales fuere legalmente responsable, que dicho Asegurado sufra como consecuencia de hurto, estafa, fraude, falta de honradez, falsificación, robo, desfalco, sustracción indebida, malversación o cualquier otro acto de mala fe o criminal cometido por cualquier empleado, ya sea que dichos actos sean cometidos directamente o en connivencia con otros ya sea como autores, cómplices o encubridores, ya sean empleados o no del Asegurado.

DEFINICION DE EMPLEADOS

La palabra empleado o empleados significa, respectivamente, una o más personas físicas que se encuentren al servicio regular del Patrono (y que no sean Directores de la empresa en el caso de que el Patrono sea una Sociedad), en el curso ordinario de su negocio durante la vigencia de esta Póliza, que reciben del Patrono compensación mediante salario, sueldo y/o comisiones, a quienes el Patrono tiene el derecho de mandar y dirigir en el desempeño de tal servicio, y que realizan tal servicio.

CARGOS AFIANZADOS

Todos los funcionarios, ejecutivos y/o empleados al servicio del Asegurado, incluyendo personal temporal y subcontratado.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

El límite máximo de responsabilidad de la Compañía será hasta por la suma de **US\$ 171,400.00 (CIENTO SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS 00/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES)** por evento y en total anual durante la vigencia de la Póliza.

CLAUSULAS ESPECIALES

- **Reinstalación automática de suma asegurada, sin límite en el número de veces, con prima cobrada a prorrata.**
- **Pérdidas causadas por empleados no identificados.**
En caso de pérdida causada por acto fraudulento de uno o más empleados, si el Asegurado no pudiera determinar específicamente al causante de la pérdida, la misma estará cubierta por esta Póliza siempre que la evidencia obtenida establezca razonablemente que la pérdida se debió a fraude o falta de probidad de uno o más empleados. En todo caso, el límite de responsabilidad de la Compañía no excederá en total del que se establece en las Condiciones Especiales de la presente Póliza.
- **Desaparición misteriosa.**
- **Faltante de inventarios.**
- **Valor de reposición.**

▪ **Errores u omisiones no intencionales.**

Por el presente Anexo queda entendido y convenido que cualquier error u omisión accidental en la descripción de los bienes asegurados por la póliza arriba indicada, no obstante lo estipulado en las Condiciones Generales Básicas y Condiciones Particulares y Especiales de la misma, no perjudicará los intereses del Asegurado, sin exceder de las sumas aseguradas de la póliza y sin considerar riesgo o ubicación adicional alguna. Por lo tanto, el Asegurado queda obligado a notificar a la Compañía el error u omisión accidental tan pronto sea de su conocimiento y a pagar a la Compañía la prima adicional correspondiente, en su caso.

Queda entendido que el Asegurado notificará a la Compañía el error u omisión o declaración inexacta, tan pronto como sea de su conocimiento y pagará a la Compañía la prima adicional que en su caso pueda corresponder.

▪ **Período de retroactividad de cobertura de dos años.**

▪ **Período de descubrimiento de 60 días después del vencimiento de la Póliza.**

DEDUCIBLE

En cada pérdida amparada por el seguro, el Asegurado participará con un deducible de US\$ 228.58 por evento. Sin participación.

TIPO DE PRIMA

El tipo de prima anual aplicada a la Póliza es de 5.00% (por ciento)

Ultima Línea.-

DW 74

**CONDICIONES GENERALES
SEGURO DE FIDELIDAD COLECTIVA**

Primera.- Constitución del Contrato.- El contrato de fianza queda constituido por la solicitud del Patrono a la Fiadora, que es la base de este contrato, por la presente póliza y por los Anexos que formen parte de la misma, si los hubiere.

Segunda.- Riesgos Cubiertos.- La obligación de la Fiadora de indemnizar al Patrono por las pérdidas de dinero u otros bienes de su propiedad o sobre los cuales tuviere algún interés pecuniario o de los cuales fuere legalmente responsable, queda limitada como máximo a la cantidad que se indica en la primera página de esta Póliza, para uno o varios eventos.

La Fiadora indemnizará únicamente las pérdidas ya mencionadas, que sean descubiertas durante la vigencia de la presente Póliza o dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de vencimiento, cancelación o caducidad de la misma, y siempre que tales pérdidas hayan resultado como consecuencia de actos fraudulentos o deshonestos cometidos por los empleados en el desempeño o de sus Cargos, ya sea que tales actos los cometiere personalmente el empleado, o en connivencia con otras personas al servicio del Patrono o no, y que su origen se encuentre entre las respectivas fechas de vigencia de esta Póliza.

Transcurridos los sesenta días a que se ha hecho mención anteriormente, el Patrono pierde todo derecho para presentar reclamación a la Fiadora, y en consecuencia, la Fiadora queda una vez terminado ese plazo libre y solvente de las obligaciones que le impone la presente Póliza.

Tercera.- Riesgos no Cubiertos.- Esta Póliza cubre únicamente, como queda manifestado, las pérdidas que el Patrono pueda sufrir como consecuencia de actos fraudulentos o deshonestos de los empleados. En consecuencia, no cubre pérdidas por actos distintos, especialmente por los siguientes:

- a) Robo cometido al Empleado;
- b) Desaparecimiento de bienes cuando no se compruebe la participación del Empleado; y
- c) Actos del Empleado que no sean atribuibles a fraude o deshonestidad y en los cuales el Empleado actúe de buena fe o con instrucciones del Patrono.

Cuarta.- Obligaciones del Patrono.- El Patrono se compromete a mantener constante vigilancia para que los empleados afianzados, observen y cumplan con las normas de seguridad y de control declaradas a la Fiadora para la emisión de la presente Póliza. La Fiadora no tendrá responsabilidad alguna si se establece que el Patrono no mantuvo tales normas de seguridad y control.

Quinta.- Procedimiento en Caso de Pérdida.- Al descubrirse alguna pérdida cubierta por esta Póliza, el Patrono deberá tomar las precauciones del caso, para evitar que el importe de la pérdida sea aumentado. El

incumplimiento de esta condición eximirá a la Fiadora de toda responsabilidad por cualquier pérdida ocasionada por actos fraudulentos o deshonestos posteriores del Empleado responsable.

Establecida una pérdida cubierta por esta Póliza, el Patrono deberá dar aviso escrito a la Fiadora dentro de las 48 horas de días hábiles siguientes a la fecha en que se estableció la responsabilidad del Empleado.

La Fiadora, inmediatamente después de que reciba el aviso antes mencionado, enviará al Patrono un formulario de Declaración de Pérdida, para que éste haga la más exacta relación de los hechos y del importe de la pérdida. Esta declaración deberá ser devuelta a la Fiadora, a más tardar dentro de los treinta días después de la fecha en que fue descubierta la pérdida.

La Fiadora dispondrá de un plazo de noventa días a partir de la fecha en que haya recibido la declaración, para comprobar la pérdida, quedando el Patrono en la obligación de proporcionar todos los elementos que la Fiadora solicite para dicha comprobación y de permitir a las personas que esta designe que examinen los libros, registros y documentos relacionados con la actuación del Empleado.

La falta de cumplimiento por parte del Patrono a lo estipulado en esta Condición, tendrá el efecto de suspender el plazo a que la misma se refiere.

Si del examen citado se comprueba que la pérdida está cubierta por esta Póliza y que su importe ha sido correctamente declarado, la Fiadora procederá a indemnizar al Patrono.

Si se encontrasen partidas no cubiertas por la presente Póliza, o que el Patrono hubiese incluido por error al establecer el total de la pérdida, la Fiadora deducirá estas partidas e indemnizará al Patrono con el importe que corresponde a su responsabilidad.

Queda entendido y expresamente convenido que en el transcurso de los períodos a que se refiere la presente cláusula o mientras se encuentre pendiente de dictamen alguna diferencia sometida a peritaje, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décima, el Patrono no podrá iniciar contra la Fiadora ninguna acción judicial.

Sexta.- Otras Fianzas.- Si en la fecha de emisión de esta Póliza, o posterioridad a ella, el Patrono obtuviere de uno o varios de los empleados afianzados otras fianzas o garantías para cubrir las mismas pérdidas a que se refiere esta Póliza, la responsabilidad de la Fiadora quedará limitada, en cada caso, a la proporción que exista entre el máximo de garantía establecido en esta Póliza para un solo evento y el total de garantías para el Empleado de que se trate, ya sea que se encuentren en vigor o que hubiesen sido canceladas.



COMPANÍA GENERAL DE SEGUROS, S.A.

Séptima.- Subrogación de Derechos Y Recuperaciones.- El Patrono a solicitud de la Fiadora, deberá otorgar al Abogado que ésta designe los poderes necesarios para entablar, a costa de la Fiadora, la acciones penales y civiles correspondientes contra el Empleado que hubiese ocasionado una pérdida. Igualmente, el Patrono deberá proporcionar a la Fiadora todos los elementos que ésta le solicite y que tengan por objeto la prueba de la responsabilidad para obtener el reembolso de las indemnizaciones y de los gastos y costas realizados.

El Patrono, al ser indemnizado por la Fiadora, otorgará el instrumento correspondiente cediendo o subrogando a favor de ésta todos los derechos y acciones civiles que le corresponda hasta por la cantidad pagada.

Si el importe de la pérdida ocasionada por un Empleado afianzado fuese superior al límite garantizado para cada evento, cualquier cantidad recuperada, ya sea por el Patrono o la Fiadora, pasará a ser propiedad de ésta hasta el límite de la indemnización pagada, y el remanente, si lo hubiere, corresponderá al Patrono. Para los efectos de este inciso las cantidades recuperadas se entenderán previa de deducción de los gastos ocasionados para obtenerlas.

Octava.- Disminución y Reinstalación de La Suma Afianzada.- Toda indemnización que pague la Fiadora reducirá en igual cantidad la suma afianzada; sin embargo por acuerdo entre las dos partes, podrá reinstalarse la responsabilidad de la Fiadora hasta la suma originalmente afianzada, mediante el pago de la prima que corresponda.

Novena.- Fraude o Dolo.- El dolo o culpa grave en las declaraciones del Patrono, o la omisión dolosa o culposa de ellas, respecto a hechos importantes para la apreciación del riesgo, da derecho a la Fiadora para pedir la rescisión del contrato dentro de los tres meses siguientes al día en que haya conocido la inexactitud u omisión dolosa o culposa, quedando a favor de la misma prima correspondiente al período del seguro en curso en el momento en que se conozca el dolo o culpa grave, y en todo caso, la prima convenida por el primer año.

Si la inexactitud u omisión de las declaraciones no se debiera a dolo o culpa grave, el Patrono estará obligado a ponerlo en conocimiento de la Fiadora al advertir esta circunstancia, bajo pena que se le considere responsable de dolo.

La Fiadora quedará desligada de sus obligaciones si se comprobare que en el siniestro hubo dolo o culpa grave del Patrono.

Décima.- Peritaje.- En caso de desacuerdo entre el Patrono y la Fiadora acerca del monto de cualquier pérdida la diferencia será sometida al dictamen de un Perito nombrado de común acuerdo por escrito por ambas partes; pero si no se pusieran de acuerdo en el nombramiento de un sólo Perito, se designarán dos, uno por cada parte, lo cual se hará en el plazo de un mes a partir de la fecha en que

una de ellas hubiere sido requerida por la otra por escrito para que lo hiciera. Antes de empezar sus labores, los dos Peritos nombrará un tercero para el caso de discordia.

Si una de las partes se negare a nombrar su Perito o simplemente no lo hiciera cuando sea requerida por la otra, o si los dos Peritos no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, será la Autoridad Judicial correspondiente la que, a petición de cualquiera de las partes hará el nombramiento del Perito, del Perito tercero, o de ambos, si así fuere necesario.

El fallecimiento de una de las partes cuando fuere persona física, o su disolución si fuese una Sociedad, ocurridos mientras se esté realizando el peritaje, no anulará ni afectará los poderes o atribuciones de los Peritos. Si alguno de los Peritos de las partes o el tercero falleciere antes del dictamen, será designado otro por quien corresponda (las partes, los Peritos o la Autoridad judicial), para que lo sustituya.

Los gastos y costas que se originen con motivo del peritaje, serán a cargo del Patrono y la Fiadora, por partes iguales, pero cada parte cubrirá los honorarios de su propio Perito, en su caso.

El Peritaje a que esta Condición se refiere, no significa aceptación de la reclamación por parte de la Fiadora; simplemente determinará el monto de la pérdida que eventualmente estuviere obligada la Fiadora a pagar, quedando las partes en libertad de ejercer las acciones y oponer la excepciones correspondientes.

Décima Primera.- Prima.- Mediante el pago anticipado de la prima anual que se indica en las Condiciones Especiales de esta Póliza, en constancia de lo cual la Fiadora expidió el correspondiente recibo, la presente Póliza estará en vigor por el término de un año, según se manifestó anteriormente, y podrá ser prorrogada por períodos adicionales y sucesivos de un año, siempre que sea pagado, a su vencimiento o antes, el importe total de la prima anual correspondiente, según las tarifas de la Fiadora vigentes en la fecha de cada Prórroga.

Décima Segunda.- Terminación Anticipada.- El Patrono podrá dar por terminado este contrato mediante aviso por escrito a la Fiadora, indicando la fecha en que la presente Póliza debe cancelarse.

La Fiadora al aceptar la cancelación reembolsará al Patrono la prima no devengada por el tiempo que falte por transcurrir para el vencimiento natural de la Póliza de conformidad con la Tabla para Fianzas de Término Corto.

En consideración a que por la Condición General Segunda de la presente Póliza se establece que el Patrono podrá presentar reclamo dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de vencimiento, cancelación o caducidad de la misma, la devolución de la prima no devengada, cualquiera que sea la forma de cancelación,

se hará en la fecha en que termine el período mencionado. Sin embargo la Fiadora hará la devolución de la prima no devengada en la fecha en que esta Póliza deje de estar en vigor, siempre que el patrono le entregue una constancia de solvencia por la cual se evidencie que los empleados, en la fecha mencionada, se encuentran libres de responsabilidad en relación a sus cargos.

Décima Tercera.- Prorroga, Modificación o Reestablecimiento del Contrato.- Las solicitudes de prórroga, modificación o reestablecimiento del contrato deberán hacerse por escrito a la Fiadora, y se considerarán aceptadas por ésta, al comunicarlo por escrito al Patrono.

Los agentes no tienen facultad para recibir comunicaciones a nombre de la Fiadora.

Décima Cuarta.- Lugar de Pago.- Todo pago que el Patrono o la fiadora tenga que efectuar con motivo de la presente Póliza, lo harán en la Oficina Principal de la Fiadora en la ciudad de San Salvador, a menos que se disponga otra cosa en las Condiciones Especiales de esta Póliza.

Décima Quinta.- Comunicaciones.- Toda declaración o comunicación a la Fiadora relacionada con la presente

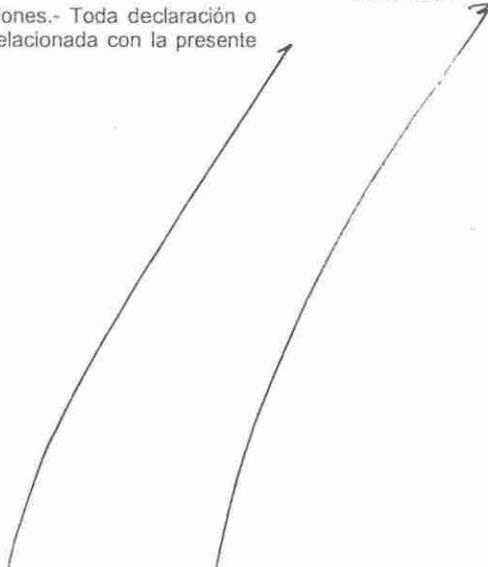
Póliza deberá hacerse por escrito dirigida a la Oficina Principal de la misma. Los Agentes no tienen facultad para recibir comunicaciones o declaraciones a nombre de la Fiadora.

Las comunicaciones que la Fiadora deba hacer al Patrono las enviará por escrito a la última dirección conocida por ella.

Décima Sexta.- Reposición.- En caso de destrucción, robo o extravío de esta Póliza, será repuesta por la Fiadora, previa solicitud escrita del Patrono, siguiéndose los trámites que señala el Código de Comercio en lo que fuera aplicable. Los gastos de reposición de la Póliza serán por cuenta del Patrono.

Décima Séptima.- Prescripción.- Todas las acciones que se deriven de este contrato prescriben en tres años, contados desde la fecha del acontecimiento que les dio origen. Se estará además a lo que dispone el Código de Comercio de El Salvador y demás leyes aplicables.

Décima Octava.- Competencia.- En caso de controversia en relación con la presente Póliza, las partes deberán ocurrir ante los Tribunales de San Salvador, a cuya jurisdicción quedan expresamente sometidas.



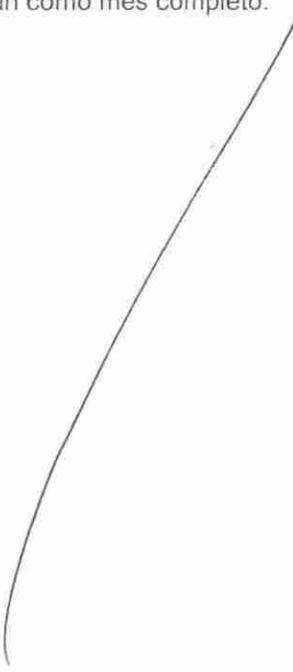
ff

**TABLA DE TERMINO CORTO A QUE SE REFIERE EN
LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PRESENTE PÓLIZA**

Tiempo en que estuvo en vigor la Póliza	% de devolución sobre la prima anual
1 mes	80
2 meses	70
3 meses	60
4 meses	50
5 meses	40
6 meses	30
7 meses	25
8 meses	20
9 meses	15
10 meses	10
11 meses	5

NOTA:

Las fracciones de mes se considerarán como mes completo.



ANEXO No. 1578/02

Que se encuentra adherido y formando parte de la Póliza No. **FIDA-200300008** del Ramo de Diversos.

Asegurado : **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Vigencia de Del 31 de octubre del 2004
este Anexo : Al 30 de junio del 2005 (ambas fechas a las doce horas)

Prima : US\$ 3,977.42
Iva : US\$ 517.06
Total : US\$ 4,494.48

Por medio del presente Anexo se hace constar que a solicitud del Asegurado, en carta de fecha 01 de octubre del 2004, y mediante el pago de la prima indicada, la Compañía conviene en prorrogar la vigencia de la Póliza cuyo número se indica arriba, por el período antes mencionado, bajo las siguientes condiciones:

COBERTURA

Pérdida de dinero y valores, incluyendo cupones de gasolina propiedad del Asegurado, o sobre los cuales tuviere interés pecuniario o de los cuales fuere legalmente responsable, que dicho Asegurado sufra como consecuencia de hurto, estafa, fraude, falta de honradez, falsificación, robo, desfalco, sustracción indebida, malversación o cualquier otro acto de mala fe o criminal, cometidos por cualquier empleado, ya sea que dichos actos sean cometidos directamente o en connivencia con otros ya sea como autores, cómplices o encubridores, ya sean empleados o no del Asegurado.

CARGOS AFIANZADOS

Todos los funcionarios, ejecutivos y/o empleados al servicio del Asegurado, incluyendo personal temporal y subcontratado.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

El límite de responsabilidad máximo de la Compañía es hasta por la suma de **US\$ 171,400.00 (CIENTO SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS 00/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES)**, por evento y en total durante la vigencia de la Póliza.

CLAUSULAS ESPECIALES

- Reinstalación Automática de suma asegurada sin límite en el número de reinstalaciones, con cobro de prima a prorrata.
- Pérdidas causadas por empleados no identificados.
- Desaparición misteriosa.
- Faltante de inventarios.
- Valor de Reposición.
- Errores u omisiones no intencionales.
- Período de retroactividad de cobertura de dos años.
- Período de descubrimiento de 60 días después del vencimiento de la Póliza.

DEDUCIBLE

US\$ 228.58 por evento. Sin participación.

TIPO DE PRIMA

El tipo de prima anual aplicado a la Póliza es de: 3.50 % (por ciento)

FORMA DE PAGO

1 cuota.

FORMA DEL SEGURO

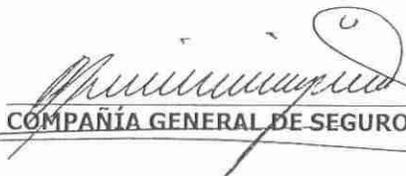
El presente Anexo se emite en forma de coaseguro conjuntamente por "COMPAÑÍA GENERAL DE SEGUROS, S.A.", en un 50% y "ASEGURADORA SUIZA SALVADOREÑA, S. A.", en un 50%. En consecuencia, queda entendido y convenido que la responsabilidad de cada una de las Compañías mencionadas respecto a la responsabilidad total asumida, será hasta por el porcentaje indicado para cada una de ellas, sin mancomunidad ni solidaridad alguna entre sí.

Por consiguiente toda referencia que se haga a la "COMPAÑÍA", se entenderá que se refiere a cada uno de los Aseguradores en la parte que les corresponda.

Sin embargo, se conviene que la "COMPAÑÍA GENERAL DE SEGUROS, S.A." actúa como abridora de la Póliza, y en consecuencia deberán dirigirse a ella todas las comunicaciones a que se refieren las Condiciones Generales, Particulares y Especiales, correspondiendo igualmente a la mencionada abridora la emisión de los recibos de primas y las demás actuaciones que se deriven de las estipulaciones de la Póliza.

Los gastos y/o pagos que la abridora realice en caso de siniestro, se entenderán realizados por cuenta común de los Aseguradores en proporción al interés de cada uno en la suma asegurada.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Compañías emiten el presente Anexo, en la ciudad de San Salvador, a los veintisiete días del mes de octubre del dos mil cuatro.


COMPAÑÍA GENERAL DE SEGUROS, S.A.



ASEGURADORA SUIZA SALVADOREÑA, S.A.



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA


Ejecutiva encargada: Lic. Cristina Castellanos
Intermediario: SETESSA