

San Salvador, 9 de febrero de 2024

Honorables Miembros  
Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Presente.

Atn. Lic. Leonel Baltazar Linares Mancía  
Administrador de contrato

Estimados Señores:

En cumplimiento al Contrato derivado de la Libre Gestión No. FSV-252/2022 denominado "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTITRES", y orden de inicio a partir del 04/01/2023, mediante la presente se remite: **Informe Final de Auditoría Externa a los Estados Financieros del ejercicio 2023 del Fondo Social para la Vivienda**, según detalle:

Tipo de Auditoría	: Auditoría Externa
Tipo de Informe	: Informe Final de Auditoría Externa a los Estados Financieros
Período Evaluado	: enero a diciembre de 2023
Estatus de Informe	: Definitivo
Cantidad de Ejemplares	: Un Original y tres copias

La auditoría se ejecutó con base a Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, Normas Internacionales de Auditoría, en lo aplicable y Normas emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Atentamente,

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Auditores Externos  
Registro Profesional No. 2677



Lic. David Velásquez Gómez  
Socio. Registro Profesional No. 1449



**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA  
(FSV)**

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

FEBRERO 2024

## ÍNDICE

CONTENIDO	No. de Página
<b>I. ASPECTOS GENERALES</b>	1
Antecedentes de la Institución	1
Objetivos de la Auditoría	2
Alcance y Oportunidad de los Procedimientos de Auditoría	2
Resumen del Resultado de Auditoría	4
Limitaciones al Alcance de Auditoría	5
<b>II. INFORME SOBRE ASPECTOS FINANCIEROS</b>	6
Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros	7
Estados de Situación Financiera	10
Estados de Rendimiento Económico	11
Estados de Ejecución Presupuestaria	12
Estados de Flujo de Fondos	13
Notas Explicativas a los Estados Financieros	14
Información Financiera Complementaria (Anexos)	53
<b>III. INFORME SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO</b>	66
Informe de los Auditores Independientes sobre Aspectos de Control Interno	67
Procedimientos de Evaluación al Control Interno	69
Resultado de la Evaluación del Control Interno	70
<b>IV. INFORME DE AUDITORÍA SOBRE ASPECTOS LEGALES</b>	71
Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento Legal	72
Evaluación del Cumplimiento Legal	74
<b>V. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES</b>	76
Obligatoriedad de las Recomendaciones	77
Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Externas Anteriores	77
Seguimiento a Recomendaciones de Auditoría Interna	77
Recomendaciones de Corte de Cuentas de la República	78
Seguimiento de Informes de Superintendencia del Sistema Financiero	78



## **I. ASPECTOS GENERALES**

### **Antecedentes de la Institución**

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo No. 328, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973.

El FSV, es una Institución autónoma de crédito de derecho público, cuyo propósito principal es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, facilitándoles los medios necesarios para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas, seguras y a bajo costo.

Mediante Decreto Legislativo No. 700 del 30 de enero de 1991, se autorizó al FSV financiar la adquisición de lotes y terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

En el año 1996 se aprobó la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, que afectó significativamente la principal fuente de ingreso del Fondo Social para la Vivienda (FSV), la referida ley que entró en vigor en mayo de 1998 finalizó la percepción de las aportaciones del sector privado (patronos y trabajadores); pero el fondo continuó con las responsabilidades de la administración de las cotizaciones percibidas a esa fecha con forme lo establecido en la Ley de Pensiones y su Ley de Creación.

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la entrada en vigencia de la Ley en mención y continuar realizando su actividad principal: "el financiamiento para la obtención de viviendas", el FSV procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de títulos valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante la emisión de certificados de inversión, con plazos desde 3 a 25 años, dirigidos a las AFP's, INPEP, ISSS y público en general. (CIFSV, están garantizados por la cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, CDVISFSV, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el registro público bursátil, de conformidad con el Decreto Legislativo No. 1036 publicado en Diario Oficial de fecha 30 de marzo de dos mil doce.

El 9 de mayo de 2019 se aprobó la formalización y suscripción de un nuevo contrato de Línea Global de Crédito N° 2178 y Contrato de Garantía sobre la cartera crediticia bajo los términos presentados por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), ampliada hasta por la suma de CIENTO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$100,000,000.00).

Con fecha 15 de julio de 2021, el FSV suscribió con el BCIE, Contrato de Préstamo No. 2281 por un monto de hasta CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$50,000,000.00) para financiar: "Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA)", por un plazo de hasta 25 años, pero la línea global N° 2178 se redujo por el monto de hasta CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$53,700,000.00). Ambos préstamos se encuentran garantizados por medio de garantía soberana del Estado.

El 15 de diciembre de 2022, el FSV suscribe Contrato de Préstamo No. 5352/OC-ES con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por un monto hasta de CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$50,000,000.00), para financiar; "Programa de Financiamiento de Vivienda Social" hasta 25 años plazo y su correspondiente garantía soberana el 5 de enero de 2023.

### **Objetivos de la Auditoría**

#### **Objetivo General**

Emitir una opinión profesional independiente sobre la razonabilidad de las cifras reveladas y presentadas en los Estados Financieros, preparados con base a Normas y Principios promulgados por la Dirección de Contabilidad Gubernamental y demás leyes y reglamentos aplicables al Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

#### **Objetivos Específicos**

- Emitir un Informe sobre la evaluación del Control Interno aplicable a los Estados Financieros y operaciones del Fondo Social para la Vivienda para el ejercicio 2023.
- Emitir un informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del procesamiento de datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos a la cartera de préstamos.
- Emitir un informe sobre el cumplimiento con leyes, regulaciones y normativa aplicable al Fondo Social para la Vivienda.
- Cumplir con las obligaciones contractuales establecidas en Contrato No.2 derivado del Proceso de Libre Gestión No. FSV-252/2022 y Normas Técnicas aplicables.

### **Alcance y Oportunidad de los Procedimientos de Auditoría**

Nuestra auditoría se efectuará con base a los requerimientos de auditoría externa descritos en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA'S) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, leyes y regulaciones emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, de acuerdo con lo estipulado en los términos de referencia y obligaciones contractuales, aplicando los demás instrumentos y regulaciones aplicables al Fondo Social para la Vivienda durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

El alcance de la auditoría comprende el desarrollo de las siguientes actividades y emisión de informes:



- A) Emitimos Dictamen e Informe Financiero Final al 31 de diciembre del año 2023, que comprende: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y Notas que se Identifiquen como parte integrante de los Estados Financieros; utilizando Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas o en su defecto Normas Internacionales de Información Financiera, según lo disponga la Dirección General de Contabilidad Gubernamental dependencia del Ministerio de Hacienda, que incluye:
- i) Auditoría Financiera, información computarizada y asesoría de gerencia.
  - ii) Informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos.
  - iii) Informe sobre el cumplimiento del Control Interno.
  - iv) Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores).
  - v) Informe de la revisión de los principales procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Originación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos).
  - vi) Informe sobre la revisión de las funciones de gestión de riesgos de conformidad a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los integrantes del Sistema Financiero" (NRP-18), emitidas por el Banco Central por medio de sus Comités de Normas.
  - vii) Cartas de Gerencia.
- B) Emitimos Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al 30 de junio 2023.
- C) Emitimos Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-32/2010) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del 3-1-2011.
- D) Emitimos Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-32/2010), emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del 3-1-2011.
- E) Emitimos Certificaciones Anual de Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan el endeudamiento contraído con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Con saldos al 31 de diciembre de 2023.
- F) Revisión y certificamos carta de indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al 31 de diciembre de 2023.
- G) Como firma de Auditoría Externa incluimos en nuestro plan de trabajo, la evaluación de la



gestión y las disposiciones legales aplicables en la prevención de los riesgos de LD/FT en cumplimiento a la NRP-08 Normas Técnicas para la Gestión de Riesgos de Lavado de Dinero y de Activos y de Financiamiento al Terrorismo, emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

- H) Verificamos y documentamos en nuestros papeles de trabajo aspectos relacionados al cumplimiento de las políticas internas de crédito, en cumplimiento al Art. 32 Capítulo VI otras disposiciones NCB-022 Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- I) Realizamos la evaluación de control interno en los aspectos contables, administrativos y legales, incluyendo apreciaciones sobre la tecnología de información y comunicación.

### **Resumen del Resultado de Auditoría**

Como resultado de los procedimientos en la Auditoría Financiera, obtuvimos:

#### **Informe sobre aspectos financieros**

Nuestro Informe de Auditoría Externa a los Estados Financieros por el período que finalizó el 31 de diciembre de 2023, expresa una Opinión Limpia, sobre la razonabilidad de las cifras que reflejan los Estados Financiero con base a Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas, que comprende:

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Rendimiento Económico.
- ✓ Estado de Flujo de Fondos.
- ✓ Estado de Ejecución Presupuestaria.
- ✓ Notas Explicativas que forman parte integral a los Estados Financieros e información financiera complementaria.

#### **Informe sobre cumplimiento de control interno**

De acuerdo a nuestros procedimientos ejecutados consideramos que, el Fondo Social para la Vivienda (FSV) ha mantenido un Control Interno adecuado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 incluyendo sus notas, y ofrece una seguridad razonable, en todos los aspectos importantes, en prevenir, detectar errores o irregularidades en el curso normal de las operaciones del Fondo, inclusive información financiera complementaria, con base a las Normas Técnicas de Control Interno Especificas del Fondo Social para la Vivienda, aprobadas por la Corte de Cuentas de la República, mediante Decreto No. 11 y publicadas en Diario Oficial No. 220 Tomo 433 del 18 de noviembre de 2021.

#### **Informe sobre cumplimiento legal**

Como resultado de nuestras pruebas de cumplimiento sobre aspectos legales, expresamos Opinión de Cumplimiento con respecto a las partidas examinadas y ejecución del programa correspondiente. El Fondo Social para la Vivienda (FSV) cumplió, en todos los aspectos importantes con las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones aplicables, durante el ejercicio del

01 de enero al 31 de diciembre de 2023, y no observamos ningún otro asunto reportable, y relacionado, que consideremos sea una deficiencia importante con la preparación de los Estados Financieros a esa fecha.

**Otros informes de cumplimiento**

Hemos emitido en febrero 2024, informes relativos a la evaluación del Control Interno del Fondo Social para la Vivienda, en cumplimiento a nuestras responsabilidades y Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa NRP-18 emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador para el ejercicio 2023.

**Revisión de correspondencia y recomendaciones de entes supervisores**

**Seguimiento a Recomendaciones de Auditoría Interna**

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art.37 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, analizamos y evaluamos los informes emitidos por la Unidad de Auditoría Interna, relacionados con el período auditado, determinado que no existen condiciones relevantes que ameriten su inclusión en el presente informe. Además, hemos verificado que la totalidad de las recomendaciones se hayan cumplido, los detalles se incluyen en el informe de seguimiento.

**Seguimiento a Recomendaciones de la Corte de Cuentas de la República**

El último informe de Auditoría Financiera recibido de la Corte de Cuentas de la República corresponde al ejercicio 2020, dicho informe fue emitido en fecha 20 de diciembre de 2021, presenta una opinión no modificada sobre los Estados Financieros, dicho informe no contiene recomendaciones sujetas a seguimiento.

**Seguimiento a Informes de la Superintendencia del Sistema Financiero**


Sobre el seguimiento a las instrucciones recibidas de la Superintendencia del Sistema Financiero, el FSV está ejecutando actividades en atención a esas instrucciones, los asuntos se presentan en la Sección V. Seguimiento a recomendaciones de auditoría anterior.

**Limitaciones al Alcance de Auditoría**

En el desarrollo de la Auditoría Externa, no existió limitación al acceso de la información solicitada y ejecución de los procedimientos.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores Externos**  
**Inscripción Profesional No. 2677**



  
**Lic. David Velásquez Gómez**  
**Socio. Registro Profesional No. 1449**  
San Salvador, 8 de febrero de 2024  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miraflores, San Salvador, El Salvador, C.A.





**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)**

**Sección II.**

**Informe sobre Aspectos Financieros  
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Febrero 2024

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Honorables Miembros**  
**Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Presente. -**

*Introducción*

Hemos auditado los Estados Financieros que se adjuntan al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, que comprenden; el Estado de Situación Financiera, el Estado de Rendimiento Económico, Estado de Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos relativos al período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, inclusive un resumen de las principales políticas contables y notas explicativas correspondientes a ese período.

*Opinión*

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la Situación Financiera del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, al 31 de diciembre de 2023, incluyendo su Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos por el año terminado en esa fecha, con base a las Norma y Principios de Contabilidad Gubernamental promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda de la Republica de El Salvador.

*Párrafo de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia al literal a) de Nota 2 "Base de presentación" Los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV), se preparan de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda.

*Fundamento de la Opinión*

Efectuamos nuestra auditoría con base a las Normas Internacionales de Auditoría, en lo aplicable, Normas de Auditoría Gubernamental y Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si, los Estados Financieros se encuentran libres de representaciones erróneas importantes y evaluar los riesgos de error material, debido a fraude o error, que pudieran existir en los Estados Financieros y a nivel de las aseveraciones implícitas en ellos, mediante el conocimiento y comprensión de la entidad y estructura de Control Interno. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.



*Responsabilidad de la Administración*

La administración del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)** es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental, enunciadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. Esta responsabilidad incluye: diseñar implementar y mantener el Control Interno relacionado con la preparación y presentación razonable de Estados Financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la dirección es responsable de evaluar la capacidad de la entidad, revelando, según aplique, asuntos relacionados al principio de continuidad del negocio y utilizando el principio apropiado a las operaciones.

*Responsabilidad de los auditores independientes*

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada con base a las Normas descritas en "*Fundamento de Opinión*" siempre detecte errores significativos cuando existen. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en conjunto, podrían influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría y Normas de Auditoría Gubernamental, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtuvimos conocimiento del Control Interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y así posicionarnos en una seguridad razonable sobre nuestra opinión.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio Continuidad del Negocio y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar. Si en nuestras conclusiones hubiera una incertidumbre significativa de incumplimiento en el principio, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

información revelada en los Estados Financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a no cumplir con el principio de Continuidad.

- Evaluamos la representación en conjunto, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluyendo revelaciones, y si estos representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificada de la auditoría y los hallazgos y/o recomendaciones significativas de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

*Otros Asuntos*

El Presente informe se emite únicamente para el uso del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas de la República de El Salvador, con forme a lo establecido en las regulaciones de esas entidades, esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo; el cual podrá ser un asunto de interés público al ser autorizado por la administración del FSV.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores Externos**  
**Inscripción Profesional No. 2677**



Lic. David Velásquez Gómez  
Socio. Registro Profesional No. 1449



San Salvador 8 de febrero de 2024  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

<b>Recursos</b>	<b>Notas</b>	<b>diciembre 2023</b>	<b>diciembre 2022</b>
<b>Fondos</b>			
Disponibilidades	3	67,982,681	64,435,500
Anticipos de Fondos	4	7,746,173	6,421,294
		<b>75,728,854</b>	<b>70,856,794</b>
<b>Inversiones Financieras</b>			
Inversiones Temporales	5	10,826,324	6,887,934
Inversiones en Préstamos – Netas	6	936,545,830	902,081,856
Deudores Financieros	7	17,224,253	16,429,059
Inversiones Intangibles – Netas	8	1,617,686	2,225,621
Inversiones no Recuperables – Netas	9	2,707	3,495
		<b>966,216,800</b>	<b>927,627,965</b>
<b>Inversiones en Existencias</b>			
Existencias Institucionales – Netas	10	288,955	329,936
		<b>288,955</b>	<b>329,936</b>
<b>Inversiones en Bienes de Uso</b>			
Bienes Depreciables – Netos	11	9,106,318	9,221,654
Bienes no Depreciables		5,119,760	5,119,760
		<b>14,226,078</b>	<b>14,341,414</b>
<b>Inversiones en Proyectos y Programas</b>			
Inversiones en Bienes Privativos	12	2,234,874	51,068,410
<b>Total Recursos</b>		<b>1,058,695,561</b>	<b>1,014,224,519</b>
<b>Cuentas de Orden</b>	17	<b>196,331,821</b>	<b>233,758,983</b>
<b>Obligaciones y Patrimonio</b>			
<b>Obligaciones – Deuda Corriente</b>			
Depósitos de Terceros	13	5,134,400	5,229,613
		<b>5,134,400</b>	<b>5,229,613</b>
<b>Financiamiento de Terceros</b>			
<b>Endeudamiento Interno</b>	14		
Títulos Valores		100,377,512	118,383,717
Préstamos		20,846,567	19,028,484
		<b>121,224,079</b>	<b>137,412,201</b>
<b>Endeudamiento Externo</b>			
De Organismos Multilaterales BCIE	15	114,515,884	93,221,980
		<b>114,515,884</b>	<b>93,221,980</b>
<b>Acreeedores Financieros</b>	16		
<b>Acreeedores Financieros a Corto Plazo</b>			
Otros Acreeedores Financieros		4,108,913	4,500,079
		<b>4,108,913</b>	<b>4,500,079</b>
<b>Acreeedores Financieros a Largo Plazo</b>	16		
Depósitos de Afiliados por Contribuciones		156,351,071	169,162,920
Otros Acreeedores Financieros		8,805,397	7,632,747
		<b>165,156,468</b>	<b>176,795,667</b>
<b>Total Obligaciones</b>		<b>410,139,744</b>	<b>417,159,540</b>
<b>Patrimonio Estatal</b>	17		
Patrimonio		6,635,429	6,635,429
Resultados Ejercicios Anteriores		212,306	209,096
Resultado del Ejercicio Corriente		53,106,646	40,076,963
Superávit por Revaluación		8,897,316	8,897,462
Reserva de Emergencia		563,424,695	525,351,581
Reservas Técnicas		16,230,325	15,845,348
Reserva para Obligaciones con Terceros		49,100	49,100
		<b>648,555,817</b>	<b>597,064,979</b>
<b>Total Pasivo, Patrimonio y Reservas</b>		<b>1,058,695,561</b>	<b>1,014,224,519</b>
<b>Cuentas de Orden por el contrario</b>	18	<b>196,331,821</b>	<b>233,758,983</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**(F.S.V.)**  
**Estados de Rendimiento Económico**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	<u>Notas</u>	<u>diciembre 2023</u>	<u>diciembre 2022</u>
<b>Ingresos de Gestión</b>			
Ingresos Financieros y Otros	19	83,116,141	79,967,422
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		1,256,949	307,143
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	20	36,199,571	16,674,865
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	21	73,176,220	49,927,270
		<u>193,748,881</u>	<u>146,876,700</u>
<b>Gastos de Operación</b>			
Gastos en Personal	22	15,359,943	15,121,221
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	23	11,156,921	10,363,719
Gastos en Bienes Capitalizables		56,125	70,094
Gastos Financieros y Otros	24	11,916,576	10,845,317
Gastos en Transferencias otorgadas		1,983,227	1,085,426
Costo de Ventas y Cargos Calculados	25	100,143,261	68,387,888
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	26	26,182	926,072
		<u>140,642,235</u>	<u>106,799,737</u>
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<u>53,106,646</u>	<u>40,076,963</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**(F.S.V.)**  
**Estados de Ejecución Presupuestaria**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	diciembre 2023				diciembre 2022			
	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	%	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	%
<b>Ingresos</b>								
<b>Corrientes:</b>								
Venta de Bienes y Servicios	48,000	104,237	-56,237	217%	48,000	96,475	-48,475	201%
Ingresos Financieros y Otros	104,815,785	112,035,172	-7,219,387	107%	97,430,265	104,361,345	-6,931,080	107%
Transferencias Corrientes	20,000	21,725	-1,725	109%	20,000	10,172	9,828	51%
	<u>104,883,785</u>	<u>112,161,134</u>	<u>-7,277,349</u>		<u>97,498,265</u>	<u>104,467,992</u>	<u>-6,969,727</u>	
<b>De Capital:</b>								
Venta de Activos Fijos	1,089,000	2,309,201	-1,220,201	212%	967,100	1,845,706	-878,606	191%
Recuperación Inversiones Financieras	84,291,965	81,113,739	3,178,226	96%	77,850,000	80,008,385	-2,158,385	103%
Endeudamiento Público	47,000,000	35,001,153	11,998,847	74%	55,500,190	46,000,190	9,500,000	83%
Saldos de Años Anteriores	5,000,000	0	5,000,000	0%	20,030,400	0	20,030,400	0%
	<u>137,380,965</u>	<u>118,424,093</u>	<u>18,956,872</u>		<u>154,347,690</u>	<u>127,854,280</u>	<u>26,493,410</u>	
<b>Total de Ingresos</b>	<u>242,264,750</u>	<u>230,585,226</u>	<u>11,679,524</u>		<u>251,845,955</u>	<u>232,322,272</u>	<u>19,523,683</u>	
<b>Egresos</b>								
<b>Corrientes:</b>								
Remuneraciones	18,589,230	15,359,942	3,229,288	83%	16,651,140	15,121,222	1,529,919	91%
Adquisiciones de Bienes y Servicios	16,989,805	11,136,187	5,853,618	66%	14,065,785	10,378,907	3,686,878	74%
Gastos Financieros y Otros	15,396,625	14,689,868	706,757	95%	14,152,460	13,612,945	539,515	96%
Transferencias Corrientes	12,044,955	11,503,504	541,451	96%	10,013,650	9,203,387	810,263	92%
	<u>63,020,615</u>	<u>52,689,501</u>	<u>10,331,114</u>		<u>54,883,035</u>	<u>48,316,461</u>	<u>6,566,574</u>	
<b>De Capital:</b>								
Inversiones en Activos Fijos	2,876,485	2,127,501	748,984	74%	4,247,500	3,459,967	787,533	81%
Inversiones Financieras	145,430,280	143,381,788	2,048,492	99%	163,564,490	159,495,885	4,068,605	98%
Amortización	30,937,370	29,895,371	1,041,999	97%	29,150,930	28,902,541	248,389	99%
Endeudamiento Público								
	<u>179,244,135</u>	<u>175,404,661</u>	<u>3,839,474</u>		<u>196,962,920</u>	<u>191,858,394</u>	<u>5,104,526</u>	
<b>Total de Egresos</b>	<u>242,264,750</u>	<u>228,094,162</u>	<u>14,170,588</u>		<u>251,845,955</u>	<u>240,174,855</u>	<u>11,671,100</u>	
<b>Superávit (Déficit) Presupuestario</b>		<u>2,491,065</u>	<u>-2,491,065</u>			<u>-7,852,583</u>	<u>7,852,583</u>	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)**  
**Estados de Flujo de Fondos**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	diciembre 2023	diciembre 2022
<b>Disponibilidades Iniciales</b>	<b>64,435,500</b>	<b>40,177,766</b>
<b>Resultado Operacional Neto</b>	<b>-12,005,058</b>	<b>4,518,123</b>
<b>Fuentes Operacionales</b>		
Venta de Bienes y Servicios	104,237	96,475
Ingresos Financieros y Otros	91,277,620	88,288,679
Transferencias Corrientes Recibidas	21,725	10,172
Venta de Activos Fijos	2,309,201	1,845,706
Recuperación de Inversiones Financieras	88,869,172	109,845,085
Transferencias Entre Dependencias Inst.	1,255,999	306,066
Operaciones de Ejercicios Anteriores	15,179,622	12,637,311
	<b>199,017,576</b>	<b>213,029,494</b>
<b>(-) Usos Operacionales</b>		
Remuneraciones	14,660,773	14,408,960
Adquisiciones Bienes y Servicios	10,129,839	9,547,568
Gastos Financieros y Otros	13,010,868	11,919,990
Transferencias Corrientes Otorgadas	11,503,504	9,203,387
Inversiones en Activos Fijos	1,725,067	2,325,977
Inversiones Financieras	136,714,759	150,427,536
Inversiones Financieras Temporales	16,041,323	5,957,934
Transferencias Entre Dependencias Inst.	1,255,999	306,066
Operaciones de Ejercicios Anteriores	5,980,503	4,413,953
	<b>211,022,634</b>	<b>208,511,372</b>
<b>Financiamiento de Terceros</b>		
Empréstitos Contratados	35,001,153	46,000,190
Servicio de la Deuda	-29,895,371	-28,902,541
	<b>5,105,782</b>	<b>17,097,649</b>
<b>Resultado No Operacional Neto</b>	<b>10,446,457</b>	<b>2,641,964</b>
<b>Fuentes No Operacionales</b>		
Anticipos a Empleados		0
Anticipos por Servicios		166,362.92
Anticipos Contratistas	269,379	0
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	23,129	0
Depósitos Ajenos	32,785,312	15,321,938
Depósitos en Garantía	55,297	2,057
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar		
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas		500,000
Depósitos Retenciones Fiscales		37,384
	<b>33,133,116</b>	<b>16,027,743</b>
<b>(-) Usos No Operacionales</b>		
Anticipos a Empleados	3,079,516	1,002,874
Anticipos por Servicios	1,955,367	0
Anticipos a Contratistas		269,379
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	158,465	69,623
Depósitos Ajenos	16,993,377	11,749,158
Depósitos en Garantía	13,503	148,326
Depósitos Retenciones Fiscales	26,318	0
Recaudaciones por Liquidar	460,113	146,420
	<b>22,686,659</b>	<b>13,385,780</b>
<b>Disponibilidades Finales</b>	<b>67,982,681</b>	<b>64,435,501</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.



**Fondo Social para la Vivienda**  
**(F.S.V.)**  
**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

**Nota 1 – Operaciones.**

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo No. 328, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), es una Institución autónoma de crédito de derecho público, cuyo propósito principal es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, facilitándoles los medios necesarios para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas, seguras y a bajo costo.

Mediante Decreto Legislativo No. 700 del 30 de enero de 1991, se autorizó al Fondo para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

En 1996 se aprobó la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, la cual afectó significativamente en la principal fuente de ingreso del Fondo Social para la Vivienda (FSV): "Las cotizaciones recibidas de los patronos y trabajadores del sector privado"; no obstante se determinó en la misma Ley según Decreto Legislativo N°100 del 13 de septiembre de 2006, publicado en Diario Oficial N°171 tomo N°372 del 14 de septiembre de 2006 en su artículo 2, reforma el Artículo 91 en su literal i) en el que se establece que "En todo caso los valores emitidos por el Fondo Social para la Vivienda no podrán exceder del 10%".

En abril de 1998 entró en vigencia la mencionada Ley, por lo que en mayo del mismo año el Fondo dejó de percibir las aportaciones del sector privado (patronos y trabajadores); pero continuó con la responsabilidad de la administración de las cotizaciones percibidas, así como la devolución de estas cuando se cumplan las causales de invalidez, vejez y muerte.

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la vigencia de la Ley en mención, el Fondo procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de Títulos Valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Es así que, en julio de 1998, se inicia la emisión de Certificados de Inversión, con plazos desde 3 a 25 años dirigidos a las AFP's, el INPEP, el ISSS y Público en General (CIFSV, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, CDVISFSV, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el Decreto Legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce), para continuar realizando su actividad principal: "el financiamiento para la obtención de viviendas".

Con fecha 7 de febrero de 2011, el Fondo suscribió préstamo por medio de Línea de Crédito con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), por un monto de US\$25,000,000, incrementándose a US\$40,000,000 (2012) y a US\$50,000,000 (2016); del cual se puede hacer uso exclusivamente por la apertura de créditos para los destinos considerados en el Manual de Créditos BANDESAL.

El Fondo suscribió Línea Global de Crédito No. 2178 con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), aprobada en Punto V) de Junta Directiva, en sesión No. JD-124/2016 del 7 de julio de 2016, por la suma de hasta US\$40,000,000 destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas de intermediación del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada Programa.

En sesión JD-083/2019 Punto VIII) del 9 de mayo de 2019 se aprobó la formalización y suscripción de un nuevo contrato de Línea Global de Crédito N° 2178 y Contrato de Garantía sobre cartera crediticia en los términos presentados por el BCIE, ampliada hasta por la suma de US\$100,000,000.00.

El 15 de julio de 2021 en sesión de Junta Directiva No. JD-130/2021, se autorizó suscribir el Contrato de Préstamo No. 2281 por US\$50.0 millones a favor del FSV para financiar el "Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA)", por un plazo de hasta 25 años.

El 15 de diciembre de 2022, se suscribió el Contrato No. 5352/OC-ES, por préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de la Vivienda Social, para hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales vigentes.

Los recursos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), están constituidos por un subsidio inicial del Estado de US\$2,857,143 y un subsidio de US\$3,778,286 recibido en 1996, cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos y las utilidades netas que obtenga como resultado de sus operaciones y otros ingresos que obtenga cualquier título.

## **Nota 2 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad.**

### **a. Base de Presentación.**

Los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV o el Fondo), han sido preparados de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. Esta dependencia, se encarga de establecer las normas y reglamentaciones y ejercer el control y supervisión técnica de las Instituciones que integran el sector público, en materia de contabilidad gubernamental.



b. Estados Financieros.

Los Estados Financieros básicos para el Fondo Social para la Vivienda (FSV), requeridos por las Normas de Contabilidad Gubernamental son: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Ejecución Presupuestaria y Estado de Flujo de Fondos.

c. Disponibilidades.

Las disponibilidades del Fondo serán administradas conforme a lo establecido en el Instructivo para el manejo de Disponibilidades, en el cual se establece la estructura siguiente:

Manejo de las disponibilidades

Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes, preferentemente. Representaran al menos una suma equivalente de hasta cuatro meses de compromisos, pero sin ser inferior al valor equivalente a dos meses. Además, se incluirá un mes de la inversión de la cartera hipotecaria.

Estructura de las Inversiones

Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes deberán cubrir al menos el monto de 120 días de compromiso y la proyección de inversión en cartera hipotecaria para el siguiente mes, dichos recursos deberán administrarse en depósitos en cuentas bancarias a la vista y a plazos, así como inversiones de fácil realización autorizadas por la Bolsa de Valores de El Salvador.

d. Anticipos de Fondos.

La Institución sigue la política de otorgar anticipos a suministrantes de servicios y efectuar desembolsos parciales a medida que avanza la recepción de estos. Los anticipos son liquidados mediante descuentos efectuados en cada uno de los desembolsos parciales, equivalentes al porcentaje que representa el anticipo sobre el financiamiento total otorgado por el Fondo Social para la Vivienda (FSV).

e. Inversiones Temporales.

Estos activos representan aquellas inversiones de recursos estacionales de caja, cuyo período de realización sea igual o inferior a un año. El total de las colocaciones que se realicen en instrumentos o productos financieros de una misma entidad, no excederá del 20% de las disponibilidades del Fondo, con excepción del Banco Hipotecario y de Fomento Agropecuario, a los que no se les aplicará ningún límite para depósitos e inversiones.

Lo anterior para dar cumplimiento al instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda (FSV), aprobado en JD-038/2022, punto IX) del 24 de febrero de 2022.

En el caso de la Institución financiera ganadora del concurso para la asignación de la agencia bancaria en las oficinas centrales del Fondo, en el porcentaje de colocación no se considerarán los depósitos establecidos por compensación en los términos de referencia del mencionado concurso.

f. Deudores y Acreedores Financieros.

Todo derecho a percibir recursos monetarios, como parte de la gestión financiera institucional, independientemente del momento de la recepción, inmediata o futura, se contabiliza el devengamiento como deudores monetarios, de acuerdo con su naturaleza. Asimismo, todo compromiso de pagar recursos monetarios, como parte de la gestión financiera institucional, independientemente del momento de la erogación, inmediata o futura, se contabiliza como acreedores monetarios, conforme a su naturaleza. Al cierre del ejercicio, los saldos acumulados se trasladan a las cuentas de deudores financieros y acreedores financieros de acuerdo con su naturaleza.

Los Deudores y Acreedores Financieros, se clasificarán en Corto y Largo Plazo, de acuerdo con lo siguiente:

Corto Plazo: Período menor o igual a un año.

Largo Plazo: Período mayor de un año.

En este rubro también se registran los terrenos entregados en Convenio de Comodato, los cuales se presentan a su costo de adquisición a partir de diciembre de 2005.

g. Inversiones en Préstamos.

El Fondo registra como inversiones en préstamos a cobrar el valor de los contratos de hipoteca el día en que se firma el documento y su recuperación se ajusta a lo dispuesto en el mismo documento, tomando en cuenta que el período de realización debe ser mayor a un año.

La recuperación de las inversiones se realiza mediante cuotas de amortización a través de nueve Bancos y la Sociedad Punto Express, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, que brindan el servicio de colecturía y transferencia de pagos de cuotas de préstamos, inmediatamente después de finalizadas las operaciones del día y abonando el total de cada colector a la cuenta bancaria especificada por el FSV. El Contratista que no posea la calidad de Banco o Financiera, contará hasta el segundo día hábil para liquidar o depositar en la cuenta de ahorro definida por el FSV para dicho fin, los recursos monetarios captados por las operaciones de colecturía.

h. Estimación para Inversiones en Préstamos.

La estimación para inversiones no recuperables por préstamos se establece de conformidad con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) (NCB-22), en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de créditos de vivienda, con base en el



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA****Audidores y Consultores****Fondo Social para la Vivienda (FSV)****Informe de Auditoría Externa Financiera****Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

monto de aquellos préstamos hipotecarios que presentan mora y los que se encuentran en proceso de recuperación judicial. La constitución de esta estimación se realiza de acuerdo con la siguiente tabla:

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-30	1%
B	31-90	5%
C1	91-120	15%
C2	121-180	25%
D1	181-270	50%
D2	271-360	75%
E	Más 360 días	100%

El FSV brinda el beneficio a sus deudores otorgándoles tres días hábiles de gracia para que puedan realizar sus pagos sin que dicho retraso afecte su récord crediticio y su calificación de riesgo conforme a la NCB-022, esto con base en el Art. 11 del Reglamento Básico de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, el cual menciona: "Las cuotas de amortización retenidas de los salarios de los trabajadores, de acuerdo al artículo anterior deberán ser remitidas mensualmente al "FONDO" por los patronos, a nombre de los trabajadores, dentro de los tres días hábiles siguientes al de la última retención", lo cual en su momento fue ampliado a todos los deudores del FSV por acuerdo de Junta Directiva.

Según registros contables se presenta la condición de que los préstamos vencidos no contemplan esos tres días adicionales que el FSV otorga a sus clientes; debido a que al cierre del período existen deudores que no pagaron sus obligaciones y en un primer momento caen en la condición de vencidos, pero que posteriormente, en un proceso adicional que se corre pasado esos tres días de gracia, el sistema vuelve a validar todos los abonos recibidos y corrige la condición de los préstamos conforme a los abonos recibidos y los créditos que inicialmente cayeron en condición de vencidos se corrigen y vuelven a la condición de vigentes.

Se aprobó en acuerdo de Junta Directiva N° JD-066/2020 del 16 de abril de 2020, numeral IV) Ratificación de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales, Generados por la Pandemia del COVID-19; según lo establecido en D.L. 593 publicado en D.O. N° 52 Tomo N° 426 correspondiente al 14 de marzo de 2020; el cual en su Art. 9 inciso 2° establece " No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas por el incumplimiento de este Decreto.

Habiéndose emitido con fecha 23 de marzo de 2020, y agregado al sistema normativo del Fondo Social para la Vivienda; el Manual de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales Generadas por la Pandemia COVID-19 con vigencia del 23 de marzo al 31 de diciembre de 2020; cual fue remitido a la Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha 09 de junio de 2020.



Se aprobó en punto III) de JD-090/2020 del 9 de junio de 2020 A) Ratificar y autorizar las reformas realizadas al "MANUAL DE POLÍTICAS ESTABLECIDAS POR EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA PARA ENFRENTAR INCUMPLIMIENTOS Y OBLIGACIONES CONTRACTUALES GENERADAS POR LA PANDEMIA COVID-19", a fin de que los beneficios concedidos en el mismo se amplíen desde el 1° de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, como una medida de apoyo a los deudores de la institución que puedan verse afectados por el impago de sus obligaciones.

Con base en notificación del Banco Central de Reserva de El Salvador de las "Normas Técnicas para el Tratamiento de Créditos Afectados por el COVID-19", que estarán vigentes por 180 días, a partir del 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021; se aprobó en punto III) de JD-159/2020 del 1 de octubre de 2020 A) Autorizar la propuesta de "MANUAL DE POLÍTICAS CREDITICIAS TEMPORALES PARA EL TRATAMIENTO DE CRÉDITOS AFECTADOS POR COVID-19", a fin de dar respuesta a los deudores del FSV que se han visto directamente afectados económicamente por la pandemia del COVID-19 y en concordancia con los lineamientos y las Normas Técnicas Temporales NPBT-01 emitidas por el BCR, con vigencia a partir del 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021.

Además, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), mantiene una Reserva Voluntaria adicional para Cobertura de Capital Vencido, la cual cubre la porción de aquellos préstamos en mora mayor a 90 días que no están cubiertos por la Reserva que normalmente se registra con base a los Instructivos de la Superintendencia del Sistema Financiero (NCB-022) y como política prudencial se tiene autorización para constituir Reservas Voluntarias por el saldo de capital. Asamblea de Gobernadores aprobó que la cobertura no sea menor del 150% sobre el capital vencido, siempre y cuando el capital lo permita. El seguimiento de la misma es informado a Junta Directiva en Monitor de Operaciones en forma mensual y de manera trimestral en la presentación de los Estados Financieros, dicha aprobación se encuentra en Punto V) del Acta de sesión de Asamblea de Gobernadores N° AG-182 del 18 de septiembre de 2023. Igualmente se establece una estimación voluntaria de seguros y otras cuentas de difícil recuperación, la cual se presenta como parte del rubro Inversiones no Recuperables.

La Cartera de Préstamos Reestructurados y Refinanciados Vigentes (A1, A2 y B) también cuenta con una cobertura adicional autorizada hasta alcanzar el 100% sobre los adeudos de capital, y cuando las utilidades lo permitan.

i. Inversiones Intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado.

Incluye las cuentas que registran y controlan los costos que se incurran o derechos que se adquieran con la finalidad de generar un beneficio específico y cuyo gasto se distribuye en el tiempo; también se incluyen derechos y servicios diversos pagados por anticipado. Las licencias o patentes, adquiridas para el funcionamiento de los sistemas informáticos de la Institución, son amortizadas en un período no mayor a cuatro años, a partir de la fecha de adquisición. Los seguros pagados por anticipado son valuados al costo y se amortizan durante el período de vigencia de la póliza.



j. Inmuebles para la Venta.

Este rubro incluye terrenos para la venta o para realizar transacciones financieras en apoyo a políticas con proyección social desarrolladas por el Gobierno de El Salvador, tales figuras son comodato y donaciones. En estos casos si el valúo resulta superior al valor en registros contables no se reconoce contablemente el revalúo, porque se estaría incrementando el valor de los inmuebles y la Institución no espera beneficios futuros de estos activos. Este rubro también incluye viviendas recuperadas y que se determinan inhabitables, se eliminan del inventario general, trasladándose contablemente a la cuenta terrenos de viviendas dañadas, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago.

Además, comprende las viviendas recibidas por el FSV como Activos Extraordinarios a través de dación en pago o recuperación judicial. Las viviendas se valúan tomando como base el saldo del préstamo a la fecha de recuperación más todos sus adeudos (capital, intereses y costas procesales) o el correspondiente avalúo independiente, el que sea más bajo.

La Institución sigue la política de registrar una estimación para pérdidas en la realización de estas viviendas, al momento de incluirse en los inventarios de activos extraordinarios; clasificados en: normal (con base al valúo), tenencia (con base en la antigüedad en inventarios) y voluntaria (hasta completar el 100% de su valor contable); esta última siempre que las utilidades lo permitan.

Adicionalmente, la Institución tiene la política de actualizar el valor de las viviendas cuando las mismas cumplen tres años de haber sido recibidas dentro de los activos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), lo que puede generar incremento o disminución en la estimación para pérdidas, según lo establecido en Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios.

k. Inversiones en Bienes de Uso y Depreciación.

Los bienes de uso se presentan al valor de compra más todos los gastos inherentes a la adquisición, hasta que el bien entra en funcionamiento. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Las compras de bienes menores a US\$900, son registradas como gastos de gestión, de los cuales se lleva un control administrativo extracontable.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos, utilizando las siguientes tasas de depreciación:

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

	<u>Factor Anual</u>	<u>Plazo</u>
Edificios e Instalaciones	2.5%	40 años
Equipo de Transporte	10%	10 años
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	20%	5 años
Equipo de Computación	20%	5 años
Equipo Telefónico	20%	5 años
Otros Bienes Muebles	20%	5 años

La Institución registra como bienes no depreciables los bienes inmuebles en uso y obras de arte y culturales que no se espera que sufran disminuciones en su valor por el uso y transcurso del tiempo.

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

Es el aumento del valor de un bien de forma continuada, de acuerdo con el valor de mercado, representado por el exceso de valor de reemplazo u otra base de medición del activo, sobre un costo o valor en libros. Normalmente, el valor de las edificaciones es un valor de mercado o valor razonable (precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición).

El valor de los terrenos y edificios lo determina un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, utilizando las especificaciones establecidas en la normativa para tal efecto.

La frecuencia de las revaluaciones depende de los cambios que experimenten los valores razonables de los inmuebles que se estén revaluando; de tal forma que cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, debe realizarse una nueva revaluación y registrarla. Para estos efectos son suficientes las revaluaciones hechas cada cinco años.

Cuando se revalúa un elemento perteneciente a las edificaciones en uso, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación deber ser tratada por el método de eliminación con el importe bruto del activo en libros, de manera que el valor neto resultante se re exprese hasta alcanzar el importe revaluado del edificio.

Cuando se reduce el importe de las edificaciones en uso como consecuencia de un valúo tal disminución debe ser reconocida como una pérdida del período. No obstante, la disminución debe ser cargada directamente contra cualquier reserva por revaluación registrada previamente en relación con el mismo activo, siempre en la medida en que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de reservas por revaluación.



**l. Títulos Valores.**

Cuando se tiene necesidad de fondeo, la Institución programa anualmente el monto de las emisiones o busca financiamientos a través de préstamos con Garantía Soberana esto en el período que se necesita el recurso. Cada emisión consta de varios tramos de certificados de inversión tomando en cuenta la colocación de créditos en Cartera Hipotecaria.

Adicionalmente, según Decreto Legislativo No.787 de fecha 28/09/2017 modificó el artículo 223 de la Ley Sistema Ahorro para Pensiones (Ley SAP), la cual permitió hasta octubre de 2017 emitir títulos valores a un plazo de hasta veinticinco años, a un tasa de interés fija, no menor al tres por ciento anual y revisable periódicamente por parte de la Institución, manteniendo en todo momento un diferencial de por lo menos, tres puntos porcentuales con respecto a la tasa de interés activa vigente a la fecha de la revisión, establecida para créditos destinados a la adquisición de vivienda de interés social de un valor de ciento veintiocho salarios mínimos del sector comercio y servicios. Ninguna de ambas formas de emitir está habilitada, ya que la Ley del Sistema de Pensiones no comprende las ventajas que antes otorgaba al FSV, la colocación actual de títulos valores se debe hacer a precios de mercado y eso no permite dar tasas bajas de interés para viviendas de interés social.

**m. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.**

Las cotizaciones obrero – patronales que fueron recibidas por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) hasta 1998, se registran como pasivos a favor de los trabajadores y devengan intereses que son calculados sobre los saldos promedios diarios y capitalizados anualmente. Estos depósitos están sujetos a devolución en caso de jubilación, invalidez permanente o muerte del trabajador cotizante. A partir de 2005, se agrega la opción voluntaria para aplicarla a los saldos de cartera pendiente con la Institución, según lo establecido en el Art. 7 del reglamento para la devolución de depósitos por cotizaciones a los trabajadores.

Para los casos de afiliados al SAP, será la AFP seleccionada por el titular de la cuenta la que certificará el cumplimiento de los requisitos que generen derecho a pensión, según lo establecido en la Ley de Ahorro para Pensiones y por los Instructivos emitidos por el Sistema de Pensiones.

**n. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.**

Los ingresos sobre las operaciones activas se calculan sobre saldos promedios mensuales y se reconocen como ingresos sobre la base de lo devengado.

La Institución registra una provisión de intereses por cobrar sobre créditos vencidos, (más de 90 días de no recibir pagos), la cual se presenta en cuentas de orden, con base en los criterios de la NCB-005.

o. Venta de Servicios.

Los ingresos por la venta de bienes y servicios registran todos aquellos ingresos generados por la Institución por la venta de Servicios Diversos, como bases de licitación, trámites registrales, desgravaciones y otros beneficios, etc., los cuales son reconocidos cuando se conoce el derecho.

p. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

De acuerdo con la Legislación Salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada deben ser indemnizados con un monto equivalente a un mes de sueldo por cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente Art. 58 del C. de T.).

La Institución ha adoptado la práctica de provisionar un pasivo por este concepto hasta por el 100% del salario devengado y liquidarlo anualmente indemnizando a todos sus empleados.

Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual el Fondo Social para la Vivienda (FSV), y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una Institución especializada autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual es responsable conforme a la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema.

q. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

Las cuentas del subgrupo de deudores monetarios estarán asociadas a los conceptos de rubros de agrupación del clasificador presupuestario de ingresos; mientras que las cuentas del subgrupo de acreedores monetarios estarán asociadas a los conceptos de rubros de agrupación del clasificador presupuestario de egresos.

r. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

Al 31 de diciembre de cada año las cuentas de los subgrupos deudores monetarios y acreedores monetarios deben quedar saldadas, traspasando los saldos a las cuentas deudores monetarios por percibir o acreedores monetarios por pagar, según corresponda.

Al inicio de cada ejercicio, se trasladan los saldos que efectivamente se percibirán o pagarán en el período, a la cuenta de los subgrupos deudores monetarios y acreedores monetarios destinada a registrar los derechos o compromisos pendientes de años anteriores.

s. Provisiones de Compromisos.

Al 31 de diciembre de cada año, se provisionan todos los compromisos originados en convenios, acuerdos, contratos, o requisiciones de compras cuyo monto se conozca con



exactitud y corresponda a bienes o servicios recibidos durante el ejercicio contable, encontrándose pendiente de recepción la documentación de respaldo.

Para los cierres mensuales interinos, no se aplica esta política, registrando los compromisos de los cuales se tenga la documentación disponible.

t. Uso de Estimaciones Contables en la Preparación de los Estados Financieros.

La preparación de los Estados Financieros requiere que la Gerencia de la Institución realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los Estados Financieros, así como los ingresos y gastos por el año informado. Los activos y pasivos son reconocidos en los Estados Financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde las entidades y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que pueda ser contablemente medido.

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los Estados Financieros, se modifican con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios, y se revelarán en estas notas.

u. Cuentas de Orden.

Bajo condiciones similares a las establecidas en la Normativa NCB-012, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, se incluyen en las cuentas de orden, el monto de los préstamos con garantía real que tengan más de seis meses de mora podrá reconocerse como pérdida. Además, deberán reconocerse como pérdida los préstamos que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes: a) cuando exista carencia de documento ejecutivo para iniciar la recuperación por la vía judicial, b) en los casos que exista sentencia en firme a favor del deudor (a), c) cuando a juicio del Fondo no exista posibilidad de recuperación.

Al recuperarse estos activos castigados se realiza la correspondiente disminución de las cuentas de balance; las recuperaciones en efectivo de activos castigados, que amorticen total o parcialmente el préstamo, causarán un débito a las disponibilidades y las recuperaciones en especie ingresarán al inventario de activos extraordinarios y un crédito a Otros Ingresos por Recuperación de Activos Castigados.

v. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

La contabilización de las operaciones estará supeditada al ordenamiento jurídico vigente aplicable a la Institución, prevaleciendo los preceptos legales respecto a las normas técnicas.

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Nota 3.- Disponibilidades.**

Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2023 y 2021 se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo en Caja	10,700	3,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	2,375,232	7,103,788
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	39,596,749	35,928,012
Equivalentes de Efectivo (c)	26,000,000	21,400,000
<b>Total Disponibilidades</b>	<b><u>67,982,681</u></b>	<b><u>64,435,500</u></b>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$2,420 y US\$6,631, respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$807,230 y US\$95,468 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

(c) Al 31 de diciembre de 2023, el saldo este compuesto por los depósitos a plazo con vencimiento menor o igual a tres meses y el detalle se muestra a continuación:

Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Davivienda Salvadoreño	2,000,000.00	5.75%	90
Banco Promerica	1,000,000.00	5.94%	90
Banco Promerica	1,000,000.00	6.00%	90
Banco Promerica	1,000,000.00	6.50%	90
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	3,000,000.00	6.00%	90
Banco Hipotecario de El Salvador	8,000,000.00	6.00%	90
Banco Hipotecario de El Salvador	3,000,000.00	6.19%	90
Banco Hipotecario de El Salvador	2,000,000.00	6.82%	90
Primer Banco de los Trabajadores	500,000.00	6.10%	90
Multiinversiones	500,000.00	6.50%	90
Banco Azul	1,000,000.00	6.50%	90
Banco Industrial, S.A.	1,000,000.00	6.25%	90
Banco Industrial, S.A.	1,000,000.00	6.55%	90
Abank	1,000,000.00	6.75%	90
<b>Total</b>	<b><u>26,000,000.00</u></b>		

**Nota 4 – Anticipos de Fondos.**

Los anticipos de fondos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	14,124	11,132
Anticipos por Servicios (a)	7,667,917	6,024,197
Anticipos a Contratistas	0	269,379
Anticipo de Fondos a Instituciones	64,132	116,586
<b>Total Anticipos de Fondos</b>	<b><u>7,746,173</u></b>	<b><u>6,421,294</u></b>



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

- (a) El monto incluye primas de seguro y costas procesales por recuperar, préstamos a empleados Fondo de Protección y rendimiento de Títulos Valores.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,612,754 y US\$2,404,658 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

**Nota 5 – Inversiones Temporales.**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Letras del Tesoro	5,719,561	2,000,000
Descuento Letras del Tesoro	-118,237	-122,066
Depósitos a Plazo (a)	5,225,000	5,010,000
<b>Total Inversiones temporales</b>	<b>10,826,324</b>	<b>6,887,934</b>

- a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las Inversiones Temporales corresponden a depósitos a plazo mayor a tres meses e inferior a un año, colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

Banco	Al 31 de diciembre de 2023			Al 31 de diciembre de 2022		
	Monto	Interés Promedio	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Atlántida El Salvador	550,000	6.68%	180	550,000	5.95%	180
Banco Azul de El Salvador	800,000	7.00%	180	500,000	5.75%	180
Banco Azul de El Salvador	300,000	6.25%	180	300,000	5.60%	360
Multi Inversiones Mi Banco				200,000	5.53%	180
Banco Industrial	630,000	6.55%	180	830,000	5.85%	180
Banco Industrial	200,000	6.25%				
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	6.25%	180	1,330,000	6.25%	180
Banco Abank	1,050,000	6.50%				
Banco Abank	365,000	6.55%	180	1,300,000	6.25%	
<b>Total</b>	<b>5,225,000</b>			<b>5,010,000</b>		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo con las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además con el instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda (FSV), aprobado en JD-038/2022, punto IX) del 24 de febrero de 2022.

En sesión JD-066/2020 Punto V) del 16 de abril de 2020, se autorizó la inversión de US\$2,000,000 de las disponibilidades en Letras del Tesoro; emitidas por el Ministerio de Hacienda hasta por un plazo de 360 días previa autorización del Asamblea de Gobernadores, en punto VIII) del Acta de sesión de Junta Directiva JD-075/2023 del 27 de abril de 2023, se autorizó la renovación de Letes.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$5,225,000 y US\$5,010,000; respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

**Nota 6.- Inversiones en Préstamos – Netas.**

Las Inversiones en Préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Inversiones en Préstamos – Netos</b>		
<u>Préstamos para Vivienda</u>		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	1,057,908,632	969,338,222
Préstamos Hipotecarios Vencidos	22,516,998	27,089,495
Refinanciamientos Vigentes	14,076,241	10,406,786
Refinanciamientos Vencidos	1,032,364	918,299
Préstamos Reestructurados Vigentes	97,804,854	91,131,548
Préstamos Reestructurados Vencidos	8,762,035	10,417,411
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	57,280	75,770
	<u>1,202,158,404</u>	<u>1,109,377,531</u>
<u>Otros Préstamos</u>		
Préstamos Personales	327,599	354,691
	<u>327,599</u>	<u>354,691</u>
<b>Total Inversiones en Préstamos</b>	<b>1,202,486,003</b>	<b>1,109,732,222</b>
Provisión para Inversión en Préstamos	-265,940,173	-207,650,366
<b>Total Inversiones en Préstamos – Netas</b>	<b>936,545,830</b>	<b>902,081,856</b>

Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2023 Y 2022, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$93,509,105 y US\$70,695,070 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$18,425,644 y US\$24,324,851 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$143,726,565 y US\$104,898,255 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$75,013 para ambos periodos, para Préstamos Cárcava Santa Lucia US\$7,561 y US\$7,229, para Préstamos Refinanciados Vigentes US\$10,193,101 y US\$7,637,893 para Estimaciones e Inversiones No Recuperables US\$227,139 y US\$267,634 y para préstamos personales por US\$3,183 y US\$12,052.

El FSV otorga créditos hipotecarios en las diferentes Líneas Financieras a través de Programas Crediticios, los cuales se regulan detalladamente en el Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito y en la Política Crediticia, por lo que realiza revisiones periódicas de dicha normativa y genera propuestas de mejora en las condiciones crediticias, procurando responder a la coyuntura económica, financiera o laboral de los sujetos de créditos de menores ingresos y principalmente para la línea de crédito de Adquisición de Vivienda Nueva, considerando plantear las propuestas en términos de no afectar significativamente la sanidad financiera de la Institución.

**1. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-012/2023 DEL 19 DE ENERO DE 2023.**

Actualización de las tasas activas de interés que, al cierre del mes de diciembre 2022, superaban la tasa máxima publicada por el Banco Central de Reserva, para el primer semestre de 2023, los cuales fueron actualizados a la tasa de interés máxima de 10.63% y reconstruidos sus saldos para una aplicación efectiva desde el 1° de enero de 2023.



2. **SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-065/2023 DEL 13 DE ABRIL DE 2023.**  
Actualización del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, sobre la denominación del Sistema de Pensiones y el resto de los instrumentos normativos, donde aplique, de acuerdo con la Ley Integral del Sistema de Pensiones, aprobada por la Asamblea Legislativa, según decreto No. 614, publicado en el Diario Oficial del 22 de diciembre de 2022.
3. **SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-083/2023 DEL 11 MAYO DE 2023.**  
Actualización del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, sobre la condición de accesibilidad al crédito hipotecario por una sola vez por cliente y/o su cónyuge o compañero(a) de vida, en todos los Programas Crediticios vigentes y los Destinos o Líneas Financieras, para soluciones habitacionales de interés social con precios de venta o monto a financiar de hasta \$40,000.00 incluyendo la Vivienda Recuperada del FSV, y se excluyen los créditos para RAM, Construcción de vivienda individual y los Refinanciamientos por mora y otras soluciones relacionadas al saneamiento de los préstamos en mora o vencidos.
4. **SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-113/2023 DEL 22 DE JUNIO DE 2023.**  
Actualización del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, referente a la administración del plan de desembolsos con los cuales se otorgan los créditos para Construcción de vivienda individual, RAM y Venta de Activos Extraordinarios con habilitación, entre otros.
5. **SESIÓN DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES No. AG-184/2023 DE DICIEMBRE DE 2023.**  
Modificación de la Política Crediticia del FSV, en lo relacionado al PROGRAMA DE CASA MUJER con la ampliación del rango de edad de hasta 45 años por de hasta 50 años y el valor de ingresos económicos requeridos pasando del límite de \$1,000.00 a \$1,460.00; al PROGRAMA VIVIENDA SOCIAL para los Activos Extraordinarios del FSV con precios de venta de hasta \$25,000.00, pasando de una tasa de interés activa de 3.0% a 2.0%, y al PROGRAMA VIVIENDA NUEVA EN CONDICIONES ESPECIALES incrementando su aplicabilidad del rango de precios de venta de hasta \$30,000.00 por de hasta \$40,000.00, siendo aplicable para todos los Programas de Crédito que contengan la línea de financiamiento de vivienda nueva con precios de venta hasta \$40,000.00 y eliminando la restricción del máximo del ingreso requerido para aplicar a este Programa. La modificación tiene como objeto contribuir a incentivar la oferta de vivienda nueva de interés social y de favorecer la demanda de créditos, con la mejora en las condiciones crediticias para sus diferentes líneas financieras, manteniendo todas las demás condiciones y requisitos de estos Programas, entrando en vigencia a partir del 16 de enero de 2024. Se mantienen en ejecución los programas de Crédito: Casa Joven, Aporte y Crédito (PAC), Vivienda Social, Vivienda cercana y Vivienda en Altura.

Para modernizar la atención al cliente, el FSV continúa fortaleciendo el acceso a los servicios que ofrece, con especial énfasis en los canales digitales/electrónicos siguientes:

- Sitio web [www.fsv.gob.sv](http://www.fsv.gob.sv) y la aplicación móvil FSV APP, para celulares Android y iPhone.

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA****Audidores y Consultores****Fondo Social para la Vivienda (FSV)****Informe de Auditoría Externa Financiera****Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

- Call Center gratuito desde Estados Unidos: 1-844-357-0715 y Call Center gratuito a nivel nacional: 190.
- Atención programada mediante Cita por Videollamada o Cita en Agencias para ser atendido personalmente.
- Pago electrónico desde la plataforma P@GOES, ubicada en el sitio web del FSV, a través de los Bancos: Agrícola, Promerica y Banco Hipotecario y abonar con tarjeta de crédito o débito, VISA o MasterCard, nacional o internacional.
- Pago en ventanilla de los diferentes puntos autorizados del sistema financiero: Banco Agrícola, Banco Cuscatlán, Banco Davivienda, Banco Promerica, Banco Hipotecario, Banco Atlántida, Banco de Fomento Agropecuario, Banco Industrial, Sistema FEDECREDITO, BANCOVI de R.L. y Puntoexpress.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los créditos hipotecarios calificados como categoría A1 y A2, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 14). La composición de la cartera por categoría de riesgo se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre 2023			Al 31 de diciembre 2022		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	83,116	1,073,999,118.68	A1	80,551	973,670,243
A2	137	2,419,934.63	A2	202	4,068,385
B	6,173	73,279,183.46	B	6,391	72,875,227
C1	1,163	13,420,323.60	C1	1,357	15,014,373
C2	1,091	14,605,940.26	C2	1,268	15,463,546
D1	311	4,663,960.70	D1	322	5,457,383
D2	312	4,064,864.09	D2	296	4,166,372
E	1,477	15,705,079.16	E	1,700	18,662,003
<b>Total</b>	<b>93,780</b>	<b>1,202,158,405</b>	<b>Total</b>	<b>92,087</b>	<b>1,109,377,532</b>

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2023			Saldo al 31 de diciembre de 2022		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0	4	2,902	0	5	4,359
3	5,680	67,461,060	3	3,295	36,880,475
3.5	2	35,759	0	0	0
4	2,909	68,579,107	4	2,621	61,314,336
4.25	4	176,472	4.25	1	40,976
4.5	3	61,539	4.5	2	44,151
4.75	5	244,297	4.75	4	233,857
4.77	2	8,225	4.77	2	9,307
4.9	4,098	87,262,302	4.9	3,159	64,903,249



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**

Audidores y Consultores

Fondo Social para la Vivienda (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023

Saldo al 31 de diciembre de 2023			Saldo al 31 de diciembre de 2022		
Porcentaje de Interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
4.97	11	100,977	4.97	11	108,373
4.99	144	2,167,276	4.99	149	2,340,158
5	246	7,017,562	5	243	6,940,911
5.4	1	24,831	0	0	0
5.5	581	9,493,367	5.5	591	10,058,810
5.75	755	25,535,285	5.75	210	6,712,728
5.85	1,483	46,841,795	5.85	989	31,296,594
6	8,251	113,141,317	6	8,334	116,691,055
6.1	376	14,763,789	6.1	312	12,232,632
6.25	3,535	62,200,090	6.25	2,654	46,215,996
6.4	116	5,049,550	6.4	65	2,819,552
6.5	12,437	27,734,366	6.5	15,526	35,579,546
6.75	122	5,063,598	6.75	92	3,909,916
6.85	75	4,597,862	6.85	56	3,561,788
6.9	1,001	16,773,509	6.9	949	15,855,886
6.99	28	352,920	6.99	30	384,312
7	5,398	73,292,568	7	5,193	71,303,344
7.25	883	32,325,966	7.25	708	26,414,582
7.4	3	63,861	0	0	0
7.5	7,149	106,401,314	7.5	6,695	98,800,005
7.75	493	13,377,920	7.75	395	10,928,881
0	0	0	7.76	1	11,674
7.77	3,422	15,025,827	7.77	3,571	16,921,274
7.97	8,478	47,169,500	7.97	8,629	50,547,065
7.99	11	987,010	7.99	11	1,007,282
8	3,632	87,433,825	8	3,649	91,346,066
8.27	58	651,029	8.27	46	534,167
8.35	7	291,920	8.35	7	296,969
8.47	167	1,825,853	8.47	129	1,395,002
8.5	3,488	48,915,259	8.5	3,590	51,700,603
8.6	7	366,989	8.6	5	282,238
8.77	1	23,601	0	0	0
8.85	56	906,164	8.85	60	996,030
0	0	0	8.97	1	21,683
8.99	4	392,447	8.99	7	643,819
9	14,863	130,026,176	9	16,184	145,062,726
9.25	1,894	43,816,549	9.25	2,036	48,009,918
9.26	1,362	18,397,227	0	0	0
9.5	153	6,349,597	9.5	477	12,558,849
9.75	23	1,247,496	9.75	28	1,475,392
9.99	69	1,466,189	9.99	207	3,528,503
10	69	1,160,677	10	316	3,743,879
10.25	1	7,996	10.25	9	110,983
10.5	106	4,063,064	10.5	272	6,949,357

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Saldo al 31 de diciembre de 2023			Saldo al 31 de diciembre de 2022		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
11	1	85,319	11	3	99,290
11.5	7	145,182	11.5	48	899,320
11.75	6	277,910	11.75	4	150,466
11.99	4	225,506	11.99	23	640,418
12.5	77	570,786	12.5	429	4,323,962
12.64	11	36,321	12.64	31	166,367
12.69	1	1,638	12.69	1	1,760
0	0	0	12.91	11	216,761
13	1	122,147	13	1	122,510
13.14	1	6,576	13.14	1	6,597
14.5	5	11,239	14.5	9	20,825
	<b>93,780</b>	<b>1,202,158,405</b>		<b>92,087</b>	<b>1,109,377,532</b>

**Nota 7.- Deudores Financieros.**

El detalle de los deudores financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Otros Deudores Financieros	46,785	46,760
Rendimiento de Títulos Valores	85,644	52,698
Intereses de Préstamos	15,888,696	15,126,473
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,203,128	1,203,128
	<b>17,224,253</b>	<b>16,429,059</b>

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,203,129 que corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$778,561 y Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,568. (véase anexo 2)

**Nota 8.- Inversiones Intangibles – Netas.**

Las inversiones intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado - Netas al 31 de diciembre de 2023 Y 2022, se presentan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Seguros Pagados por Anticipado	914,984	908,510
Derechos de Propiedad Intelectual	702,702	1,317,111
<b>Total Inversiones Intangibles – Netas</b>	<b>1,617,686</b>	<b>2,225,621</b>

**Nota 9.- Inversiones no Recuperables – Netas.**

Las inversiones no recuperables netas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan a continuación:



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deudores Varios en Cobro Judicial	2,603	2,603
Dirección General de Tesorería	0	0
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	4,839,391	5,136,943
Anticipos por Servicios	227,139	267,634
Costas Procesales no Recuperables	105	939
	<u>5,069,238</u>	<u>5,408,119</u>
Estimación por Inversiones no Recuperables	-5,066,531	-5,404,624
<b>Total Inversiones no Recuperables – Netas</b>	<u><b>2,707</b></u>	<u><b>3,495</b></u>

(a) Corresponde a adeudos de Intereses de préstamos que han diferido el pago de su cuota, según autorización del acuerdo de Junta Directiva N° JD-066/2020 del 16 de abril de 2020, numeral IV) Ratificación de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales, generados por la Pandemia del COVID-19.

**Nota 10.- Existencias Institucionales – Netas.**

Las inversiones en existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	632	546
Productos Textiles y Vestuario	427	714
Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos	17,824	22,136
Productos de Cuero y Caucho	0	19
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	20,989	35,691
Minerales y Productos Derivados	1,351	0
Materiales de Uso o Consumo	4,688	5,515
Bienes de Uso y Consumo Diversos	2,947	4,725
Equipos Informáticos	0	20,335
	<u>48,858</u>	<u>89,681</u>
Inmuebles para la Venta:	1,646,132	1,646,291
Edificios e Instalaciones:	0	0
Activos Extraordinarios	32,438,647	59,773,054
	<u>34,084,779</u>	<u>61,419,345</u>
<b>Total</b>	<u><b>34,133,637</b></u>	<u><b>61,509,026</b></u>
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	-33,844,682	-61,179,090
<b>Total Existencias Institucionales – Netas</b>	<u><b>288,955</b></u>	<u><b>329,936</b></u>

Los inmuebles en existencias incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta de la siguiente manera:

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Terrenos para la Venta:</u>		
Finca La Bretaña, San Martín	13,147	13,147
Las Vertientes, Tonacatepeque	163	176
Comunidad Torres de Jerusalén	87,295	87,295
Madre Tierra, Apopa	54,279	54,279
Finca La Selva, Ilopango	16,414	16,414
Lotificación Comunidad 10 de Octubre	5,587	5,587
Lotificación La Selva, Ilopango – El Tikal Nte. y Sur	6,300	6,300
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	1,381,885	1,381,885
	<u>1,565,070</u>	<u>1,565,083</u>
Revaluación de Terrenos	81,062	81,209
<b>Subtotal Terrenos para la Venta</b>	<u>1,646,132</u>	<u>1,646,292</u>
<u>Edificios e Instalaciones:</u>		
Activos Extraordinarios (b)	32,438,647	59,773,054
	<u>32,438,647</u>	<u>59,773,054</u>
<b>Total Inmuebles para la Venta</b>	<u>34,084,779</u>	<u>61,419,346</u>
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	-33,844,681	-61,179,089
<b>Total</b>	<u>240,098</u>	<u>240,257</u>

Los terrenos fueron adquiridos en el período comprendido de 1975 a 1978, con el propósito de desarrollarlos para futuras construcciones de viviendas. Sin embargo, la realización de algunos inmuebles ha sido mediante venta en parcelas y/o por el desarrollo de proyectos especiales dirigidos a grupos poblacionales, con proyección social.

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es de US\$1,381,885 respectivamente.

- (a) Los inmuebles en existencias, específicamente los terrenos relacionados con viviendas dañadas incluyen una provisión por pérdida por el 100% de su valor contable de US\$1,381,885 autorizada su creación según punto VIII de JD-016/12 del 25 de enero de 2012.
- (b) El total de las viviendas en inventario de Activos Extraordinarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 2,406 y 4,393 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 1,200 y 2,194 viviendas invadidas respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluyen una estimación voluntaria de US\$4,385,321 y US\$7,750,002 respectivamente.



**Nota 11.- Inversiones en Bienes de Uso.**

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan a continuación:

Descripción	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
<b>Bienes Depreciables</b>						
Edificios e Instalaciones (a)	3,916,754	235,618	3,681,136	3,916,754	69,299	3,847,455
Revalúo de Edificios e Instalaciones	3,475,173	0	3,475,173	3,475,173	0	3,475,173
Deterioro de Edificaciones e Instalaciones	0	0	0	0	0	0
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,142	239	2,381	2,143	238
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	701,795	289,067	412,728	701,795	231,908	469,887
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	4,964,438	3,427,396	1,537,042	4,638,604	3,209,703	1,428,901
	<b>13,060,541</b>	<b>3,954,223</b>	<b>9,106,318</b>	<b>12,734,707</b>	<b>3,513,053</b>	<b>9,221,654</b>
<b>Bienes no Depreciables</b>						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,794	1,405,794	0	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,697,760	0	3,697,760	3,697,760	0	3,697,760
Obras de Arte y Culturales	16,206	0	16,206	16,206	0	16,206
	<b>5,119,760</b>	<b>0</b>	<b>5,119,760</b>	<b>5,119,760</b>	<b>0</b>	<b>5,119,760</b>
<b>Total, Inversiones en Bienes de Uso</b>	<b>18,180,301</b>	<b>3,954,223</b>	<b>14,226,078</b>	<b>17,854,467</b>	<b>3,513,053</b>	<b>14,341,414</b>

(a) Según acuerdo JD-119/2022 del 31 de diciembre de 2022, Punto VI) Revalúo de edificios de oficinas del FSV (Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples), se autorizó actualizar el valor en libros, en cumplimiento de la normativa de Contabilidad Gubernamental de realizar ajustes periódicos que permitan actualizar los valores que muestran los recursos y obligaciones y lograr una adecuada razonabilidad en la presentación de la información financiera, y además cubrir la necesidad de garantía adicional otorgada en línea de crédito con BANDESAL.

**Nota 12.- Inversiones en Bienes privativos.**

Las Inversiones en Bienes Privativos al 31 de diciembre de 2023 consideran el Proyecto Código 8185 denominado "Mejoramiento de las Oficinas Centrales del FSV", y el Proyecto Código 7098 "Instalación y puesta en marcha de Planta Fotovoltaica y habilitación de azotea en Edificio de Usos Múltiples del FSV", ambos proyectos del Municipio y Departamento de San Salvador.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Construcciones, Mejoras y Ampliaciones	879,329	683,410
Mobiliarios	672,135	385,000
Costos Acumulados de la Inversión	683,410	0
<b>Total Inversiones Temporales</b>	<b>2,234,874</b>	<b>1,068,410</b>

**Nota 13.- Depósitos de Terceros.**

Los Depósitos de Terceros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios por Contratos	386,536	391,411
Asuntos Pendientes (a)	449,995	345,871
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	1,076,118	1,019,263
Excedentes de Préstamos	824,104	806,157
Cuotas de Amortización por Aplicar	70,233	31,657
Complemento para Adquisición de Viviendas	195,524	180,552
Alquiler de Viviendas	0	10,770
Reparaciones Recuperables de Seguro (c)	659,690	787,780
Aporte a Crédito para Vivienda	101,587	112,419
Aportes por Aplicar	14,313	31,409
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d)	397,732	358,100
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (e)	641,924	800,389
Depósitos Retenciones Fiscales	56,045	82,363
Depósitos de Recaudación por Liquidar	27,149	29,373
Supermercado	0	1,187
Descuentos a favor de Usuarios de Despensa	31,992	29,392
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	0	1,425
Derechos Registrales no Financiados	12,145	11,704
Venta de Activos Extraordinarios	152,913	158,018
Subsidio Canasta Básica	0	962
Valúos por Cuenta del Cliente	0	30,776
Otros Depósitos	36,400	8,635
	<u>5,134,400</u>	<u>5,229,613</u>

- (a) Corresponden a cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de cobro.
- (b) Corresponde a provisión de Primas de Seguros de Daño y Deuda de la Cartera de Préstamos correspondiente al mes de diciembre.
- (c) Corresponde a indemnizaciones efectuadas por la Compañía de Seguros por reclamos de daños a viviendas pendientes de devolver.
- (d) Corresponde a retención del 3% de garantía por posibles defectos de construcción, efectuadas al momento de pagar al vendedor la vivienda, vigente por 12 meses antes de su devolución.
- (e) El saldo está constituido al 31 de diciembre de 2023 por un monto de \$300,388.85 para el Plan Reasentamiento Proyectos Viales y \$341,535.33 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre El Instituto Administrador de Los Beneficios y Prestaciones Sociales de los Veteranos Militares de La Fuerza Armada y Excombatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional que participaron en el conflicto armado interno de El Salvador del primero de enero de 1980 al dieciséis de enero de 1992 y El Fondo Social para La Vivienda.



**Nota 14.- Endeudamiento Interno a Largo Plazo.**

El total del Endeudamiento Interno al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de US\$121,224,079 y US\$137,412,201 y se compone en emisiones de Títulos Valores US\$100,377,512 y US\$118,383,717 y Préstamos Internos por US\$20,846,567 y US\$19,028,484 respectivamente; al final de esta nota se presenta un detalle de la integración del Endeudamiento Interno.

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de Títulos Valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Tasa de interés</u>
Serie A	US\$ 5,714,286	14/9/1998	14/9/2023	US\$ 0		US\$ 228,571	5.83
Serie B	4,000,000	14/10/1998	14/10/2023	0		160,000	5.70
Serie C	3,314,286	16/11/1998	16/11/2023	0		132,571	5.45
Serie D	2,628,571	14/12/1998	14/12/2023	0		105,143	5.83
Serie E	4,685,714	15/1/1999	15/1/2024	187,429	6.42	374,857	5.70
Serie F	4,571,429	12/2/1999	12/2/2024	182,857	6.33	365,714	5.96
Serie G	2,628,571	12/3/1999	12/3/2024	105,143	6.69	210,286	5.83
Serie j	4,457,143	16/4/1999	16/4/2024	178,286	5.94	356,572	5.70
	<u>32,000,000</u>			<u>653,715</u>		<u>1,933,714</u>	
<b>CIFSV-8</b>							
Serie A	7,428,571	15/6/1999	15/6/2024	297,143	6.69	594,286	5.83
Serie B	5,142,857	14/7/1999	14/7/2024	205,715	6.42	411,429	5.70
Serie C	1,142,857	19/8/1999	19/8/2024	45,714	6.54	91,429	5.45
Serie D	4,571,428	16/9/1999	16/9/2024	182,857	6.69	365,714	5.83
Serie E	5,714,286	14/10/1999	14/10/2024	228,571	6.42	457,143	5.70
Serie F	4,571,429	14/12/1999	14/12/2024	182,857	6.69	365,714	5.83
Serie G	5,714,286	14/1/2000	14/1/2025	457,143	6.42	685,714	5.70
	<u>34,285,714</u>			<u>1,600,000</u>		<u>2,971,429</u>	
<b>CIFSV-10</b>							
Serie A	6,857,143	14/4/2000	14/4/2025	548,571	6.42	822,857	5.70
Serie B	4,571,428	16/5/2000	16/5/2025	365,714	6.54	548,572	5.45
Serie C	5,714,286	14/6/2000	14/6/2025	457,143	6.69	685,714	5.83
Serie D	5,714,286	14/7/2000	14/7/2025	457,143	6.42	685,714	5.70
	<u>22,857,143</u>			<u>1,828,571</u>		<u>2,742,857</u>	
<b>CIFSV-12</b>							
Serie A	11,428,571	3/10/2000	3/10/2025	914,286	6.21	1,371,429	5.95
Serie B	3,428,572	15/11/2000	15/11/2025	274,286	6.54	411,429	5.45
Serie C	3,428,571	14/12/2000	14/12/2025	274,285	6.69	411,428	5.83
Serie D	6,857,143	15/1/2001	15/1/2026	822,857	6.42	1,097,143	5.70
Serie E	6,854,000	15/2/2001	15/2/2026	822,480	6.54	1,096,640	5.45
Serie F	6,888,000	16/3/2001	16/3/2026	826,560	6.69	1,102,080	5.83
Serie G	6,888,000	24/4/2001	24/4/2026	826,560	6.20	1,102,080	5.64
Serie j	6,888,000	18/5/2001	18/5/2026	826,560	6.54	1,102,080	5.45
Serie l	6,888,000	15/6/2001	15/6/2026	826,560	6.69	1,102,080	5.83
Serie J	6,888,000	13/7/2001	13/7/2026	826,560	6.42	1,102,080	5.70

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Tasa de Interés</u>
Serie K	3,960,000	24/8/2001	24/8/2026	475,200	6.44	633,600	5.76
Serie L	3,960,000	21/9/2001	21/9/2026	475,200	6.54	633,600	5.71
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	475,200	6.42	633,600	5.70
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	475,200	6.54	633,600	5.45
	<u>82,276,857</u>			<u>9,141,794</u>		<u>12,432,869</u>	
<b>CIFSV-13</b>							
Serie A	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	1,440,000	6.69	1,920,000	5.83
Serie B	8,000,000	18/1/2002	18/1/2027	1,280,000	5.94	1,600,000	5.63
Serie C	8,000,000	14/2/2002	14/2/2027	1,280,000	6.54	1,600,000	5.45
Serie D	8,000,000	14/3/2002	14/3/2027	1,280,000	6.69	1,600,000	5.83
Serie E	9,000,000	12/4/2002	12/4/2027	1,440,000	6.42	1,800,000	5.70
Serie F	9,000,000	15/5/2002	15/5/2027	1,440,000	6.54	1,800,000	5.45
Serie G	9,000,000	14/6/2002	14/6/2027	1,440,000	6.69	1,800,000	5.83
Serie j	9,000,000	12/7/2002	12/7/2027	1,440,000	6.42	1,800,000	5.70
Serie I	9,000,000	16/8/2002	16/8/2027	1,440,000	6.54	1,800,000	5.45
Serie J	4,000,000	13/9/2002	13/9/2027	640,000	6.69	800,000	5.83
Serie K	8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	1,280,000	5.94	1,600,000	5.70
Serie L	7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	1,120,000	6.54	1,400,000	5.45
	<u>100,000,000</u>			<u>15,520,000</u>		<u>19,520,000</u>	
<b>CIFSV-14</b>							
Tramo 1	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	1,280,000	6.69	1,600,000	5.83
Tramo 2	8,000,000	14/2/2003	14/2/2028	1,600,000	6.54	1,920,000	5.45
Tramo 3	8,000,000	11/4/2003	11/4/2028	1,600,000	6.42	1,920,000	5.70
Tramo 4	9,000,000	11/7/2003	11/7/2028	1,800,000	6.42	2,160,000	5.70
Tramo 5	9,000,000	22/8/2003	22/8/2028	1,800,000	6.44	2,160,000	5.76
Tramo 6	9,000,000	12/9/2003	12/9/2028	1,800,000	6.69	2,160,000	5.83
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	1,800,000	6.69	2,160,000	5.83
Tramo 8	9,000,000	27/2/2004	27/2/2029	2,160,000	6.81	2,520,000	5.76
Tramo 9	8,000,000	2/4/2004	2/4/2029	1,920,000	6.21	2,240,000	5.53
Tramo 10	9,000,000	28/5/2004	28/5/2029	2,160,000	6.81	2,520,000	5.72
Tramo 11	9,000,000	2/7/2004	2/7/2029	2,160,000	6.21	2,520,000	5.53
Tramo 12	9,000,000	30/7/2004	30/7/2029	2,160,000	6.46	2,520,000	5.64
	<u>104,000,000</u>			<u>22,240,000</u>		<u>26,400,000</u>	
<b>CDVISFSV-01</b>							
Tramo 1	5,743,900	26/2/2013	26/2/2038	3,446,340	3.00	3,676,096	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/5/2013	28/5/2038	3,531,900	3.00	3,767,360	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/9/2013	27/9/2038	3,554,640	3.00	3,791,616	3.00
Tramo 4	4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	2,967,120	3.00	3,164,928	3.00
	<u>22,500,000</u>			<u>13,500,000</u>		<u>14,400,000</u>	
<b>CDVISFSV-02</b>							
Tramo 1	6,166,500	28/3/2014	28/3/2039	3,946,560	3.00	4,193,220	3.00
Tramo 2	6,265,900	30/7/2014	30/7/2039	4,010,176	3.00	4,260,812	3.00
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	4,027,456	3.00	4,279,172	3.00
Tramo 4	6,074,700	28/4/2015	28/4/2040	4,130,796	3.00	4,373,784	3.00



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Tasa de Interés</u>
	24,800,000			16,114,988		17,106,988	
<b>CDVISFSV-03</b>							
Tramo 1	6,524,300	29/9/2015	29/9/2040	4,436,524	3.00	4,697,496	3.00
Tramo 2	6,772,900	26/4/2016	26/4/2041	4,876,488	3.00	5,147,404	3.00
Tramo 3	6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	5,032,800	3.00	5,312,400	3.00
Tramo 4	7,148,200	28/3/2017	28/3/2042	5,432,632	3.00	5,718,560	3.00
	27,435,400			19,778,444		20,875,860	
				<b>100,377,512</b>		<b>118,383,717</b>	

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CIFS, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es de US\$50,984,080 y US\$66,000,869 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CDVISFSV al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por US\$49,393,432 y US\$52,382,848 respectivamente, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce.

### **Préstamos Internos**

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente; se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>Préstamos Internos</u></b>		
Línea de Crédito Rotativa aprobada por BANDESAL, por la suma de hasta US\$50,000,000.00; el FSV hará uso de los recursos recibidos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	20,769,167	18,944,634
Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.	77,400	83,850
<b>Total Préstamos Internos</b>	<b>20,846,567</b>	<b>19,028,484</b>
Títulos Valores	100,377,512	118,383,717
Préstamos Internos	20,846,567	19,028,484
<b>Total Endeudamiento Interno</b>	<b>121,224,079</b>	<b>137,412,201</b>

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Nota 15 – Endeudamiento Externo.**

Préstamo por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente; se detalla a continuación:

<b>Préstamos Externos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Línea Global de Crédito No. 2178 aprobada por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$53,700,000.00; destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas intermediación financiera del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada programa. La Línea global de crédito estará garantizada sobre la cartera crediticia generada con los recursos de la Línea Global de Crédito u otras vigentes de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	42,369,546	49,132,184
Contrato de préstamo No. 2281 aprobado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de Vivienda y Vida Digna del FSV. El préstamo estará garantizado sobre la cartera crediticia generada con los recursos del mismo u otras vigentes de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	47,146,338	44,089,796
Contrato de préstamo No. 5352/OC-ES aprobado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de la Vivienda Social, para hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales vigentes. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	25,000,000	
<b>Total Endeudamiento Externo</b>	<b>114,515,884</b>	<b>93,221,980</b>

**Nota 16.- Acreedores Financieros.**

**Acreedores Financieros – Corto Plazo**

El detalle de los acreedores financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación:

Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acreedores Monetarios por Remuneraciones	694,391	712,290
Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	1,012,934	905,257
Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	1,680,295	1,693,832
Indemnizaciones Laborales	0	0
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 28)	0	0
Acreedores Monetarios por Pagar	140,783	29,513
Acreedores Monetarios por Pagar	33,340	0
Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	525,052	1,133,752
Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras	17,493	24,428
A. M. X inversiones financieras temporales	4,625	1,007
	<b>4,108,913</b>	<b>4,500,079</b>



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$259,865 y US\$15,811 según requerimiento de las unidades generadoras.
- (b) Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros: Incluye los compromisos y pagos de las obligaciones originados en el uso del financiamiento interno y externo de terceros por concepto del servicio de la deuda pública, tales como: amortización, intereses, comisiones, impuestos, tasas, derechos, seguros, comisiones y gastos bancarios u otros de igual naturaleza. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se adjunta el siguiente detalle:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deuda Interna	833,164	902,768
Deuda Externa	777,212	716,533
A.M. X Gastos Financieros y Otros	69,919	74,531
	<u>1,680,295</u>	<u>1,693,832</u>

**Acreedores Financieros – Largo Plazo**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indemnizaciones Laborales	174,202	134,994
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 28)	8,631,195	7,497,753
	<u>8,805,397</u>	<u>7,632,747</u>

**Indemnizaciones Laborales**

Las indemnizaciones laborales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está integrado por el saldo acumulado en concepto de Pasivo Laboral de aquellos empleados que no decidieron tomar dicho beneficio. (Ver nota 2 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad, literal "o").

**Provisiones para Prestaciones Laborales**

La Provisión para Prestaciones Laborales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está integrada por la subcuenta contable Fondo de Protección. (Ver nota 28).

**Depósitos de Afiliados por Contribuciones.**

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cotizaciones Depuradas	145,797,449	158,583,742
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,553,622	10,579,178
	<u>156,351,071</u>	<u>169,162,920</u>

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Los depósitos de afiliados por cotizaciones están conformados por todas las cuentas con saldo que estuvieren incorporadas al programa de seguridad social por ministerio de ley desde el 15 de junio de 1973 hasta el 30 de abril de 1998, con una tasa cotizable sobre el salario mínimo vigente, del cinco por ciento y del medio del uno por ciento para patronos y trabajadores, respectivamente.

La tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones a partir de diciembre del 2,000 es del 0.5% de interés anual.

La devolución de los depósitos acreditados al trabajador, en el Fondo con sus respectivos intereses, procederá en los casos de Jubilación, al obtener la calidad de pensionado del ISSS, INPEP y el IPSFA, así mismo en caso que el trabajador ya hubiere cumplido la edad legal para obtener pensión por vejez (55 mujeres y 60 hombres), de conformidad a las leyes correspondientes, pero aún no cumple con los otros requisitos necesarios para obtener una pensión por vejez establecida por las leyes y demás normativas que regulan a las instituciones previsionales relacionadas. A los anteriores depósitos por cotizaciones se deducirán en caso aplique, los adeudos pendientes que el afiliado pudiese tener a la fecha con el Fondo Social para la Vivienda y en caso de remanente, se procede con su correspondiente devolución.

En caso de muerte a los beneficiarios y herederos del titular fallecido, de conformidad a lo establecido en el reglamento para devolución de cotizaciones.

En caso de Invalidez permanente total al ser declarado con incapacidad permanente total, cumpliendo lo establecido en la normativa institucional previsional a la que se encuentre afiliado.

**Nota 17 – Patrimonio Estatal.**

El movimiento del patrimonio registrado al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Cuentas	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica-Riesgo País	Reserva para Programas Especiales	Reserva Técnica-Deducibles y/o Quebrantos	Reserva para obligaciones con terceros	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	6,635,429	209,096	40,076,963	8,897,462	525,351,580	40,904	4,059,450	11,744,995	49,100	597,064,979
Mediante acuerdo No. AG-583 Punto 5 del 28/03/2023, se autorizó, distribuir excedentes del año 2022 para incrementar la Reserva General.			-40,076,963		38,073,115		2,003,848			
Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica - Deducibles y/o otros Quebrantos.	0	0	0	0	0	0	0	-1,615,662	0	-1,615,662
Descargo por venta de un lote: Polígono E lote 5, San Nicolás, Apopa, S.S. a desmovilizada de la Cooperativa Xochitl, Sr. Ledidas Antonio Leiva Alvarez, recibo 42551 registrado el 28/11/2023.	0	0	0	-146	0	0	0	0	0	-146
Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica de Riesgo País por deterioro del rating internacional de riesgo de los países de donde proceden los fondos.	0	3,210	0	0	0	-3,210	0	0	0	0
Resultados del Ejercicio 2022	0	0	53,106,646	0	0	0	0	0	0	53,106,646
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>6,635,429</b>	<b>212,306</b>	<b>53,106,646</b>	<b>8,897,316</b>	<b>563,424,695</b>	<b>37,694</b>	<b>6,063,298</b>	<b>10,129,333</b>	<b>49,100</b>	<b>648,555,817</b>



**Nota 18 – Cuentas de Orden.**

En las cuentas de orden se incluyen los saldos que se generan por el traslado de Activos Castigados considerados como contingencia probable de pérdida, de irrecuperabilidad o de no conversión en efectivo después de no pago de 180 días; por lo que se ha decidido excluirlos del Balance, pero cuya incorporación en libros es necesaria con fines de recordatoria contable, de control en general sobre aspectos administrativos y/o para consignar derechos contingentes y proseguir al respectivo cobro.

Un resumen al 31 de diciembre de 2023 y 2021 es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos más de 90 días	2,343,087	2,975,646
Intereses de Préstamos Vencidos más de un año	4,099	
Activos Castigados	<u>193,984,635</u>	<u>230,783,337</u>
<b>Total Cuentas de Orden</b>	<b><u>196,331,821</u></b>	<b><u>233,758,983</u></b>

**Nota 19 – Ingresos Financieros y Otros.**

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	3,121,161	1,998,429
Intereses de Préstamos Otorgados	<u>79,994,980</u>	<u>77,968,993</u>
<b>Total Ingresos Financieros y Otros</b>	<b><u>83,116,141</u></b>	<b><u>79,967,422</u></b>

**Nota 20 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.**

Los ingresos por venta de bienes y servicios al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	104,494	96,475
Venta de Bienes Inmuebles (a)	<u>36,095,077</u>	<u>16,578,390</u>
<b>Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</b>	<b><u>36,199,571</u></b>	<b><u>16,674,865</u></b>

- (a) Se refiere al incremento en las Ventas de Activos Extraordinarios relacionado al monto de Inventario al mes de diciembre de 2023 de \$32.4 millones, (valor contable), y en unidades 2,406; para 2022 se tenían \$59.7 millones y en unidades 4,393 habiendo disminuido en \$27.3 millones. Las unidades disminuyeron en 1,987 con relación al 2022.

Actualmente la dinámica de venta de los activos se ha mantenido por la estabilidad en las zonas donde están ubicados dichos activos y las facilidades crediticias que se están otorgando.

**Nota 21 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.**

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>		
Ingresos por Garantías y Finanzas Ejecutadas	878	150
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	1,621,126	1,217,264
Ingresos Diversos (a)	48,926,791	47,802,366
Corrección de Recursos (b)	21,867,229	776,292
Ajustes de Ejercicios Anteriores	760,196	131,198
<b>Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</b>	<b><u>73,176,220</u></b>	<b><u>49,927,270</u></b>

- (a) El monto corresponde a la recuperación de capital e intereses de activos castigados registrados en cuentas de orden.
- (b) El monto corresponde a las deducciones efectuadas a la Reserva de Saneamiento de préstamos realizados durante el año, como resultado del análisis mensual efectuado por la administración y lo relacionado a la NCB-022 "Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento".

**Nota 22 – Gastos en Personal.**

Los gastos en personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	158,200	133,925
Remuneraciones Personal Eventual	11,843,813	11,414,858
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	53,967	40,361
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Públicas	436,307	427,293
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Privadas	683,745	496,176
Indemnizaciones	1,100,018	1,565,660
Comisiones	168,893	140,248
Otras Remuneraciones	915,000	902,700
<b>Total Gastos en Personal</b>	<b><u>15,359,943</u></b>	<b><u>15,121,221</u></b>

**Nota 23 – Gastos de Bienes de Consumo y Servicio.**

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios	57,354	38,281
Productos Textiles y Vestuarios	31,201	24,322
Productos de Papel, Cartón e Impresos	63,150	78,297
Productos de Cuero y Caucho	436	4,852



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audítores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	94,745	98,188
Minerales y Productos Derivados	5,348	21,679
Materiales de Uso y Consumo	16,782	29,815
Bienes de Uso y Consumo Diverso	36,839	40,849
Servicios Básicos	490,674	466,663
Mantenimiento y Reparación	449,039	375,312
Servicios Comerciales	404,814	462,931
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	6,720,482	5,936,312
Arrendamientos y Derechos	452,880	365,645
Pasajes y Viáticos	98,898	72,031
Servicios Técnicos y Profesionales	2,234,279	2,348,542
<b>Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</b>	<b><u>11,156,921</u></b>	<b><u>10,363,719</u></b>

**Nota 24 – Gastos Financieros y Otros.**

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Gastos Financieros y Otros</u>		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	635,728	553,554
Impuestos, Derechos y Tasas	22,689	26,534
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	5,099,939	5,619,168
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	1,096,897	1,017,943
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	5,061,323	3,628,118
<b>Total Gastos Financieros y Otros</b>	<b><u>11,916,576</u></b>	<b><u>10,845,317</u></b>

**Nota 25 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.**

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Costo de Venta de Bienes de uso	12	28,042
Amortización de Inversiones Intangibles	3,693,417	3,595,654
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	63,901,853	47,876,077
Depreciación de Bienes de Uso	717,363	633,642
Gastos por Obsolescencia y Mermas (b)	0	916,600
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	31,817,922	15,289,848
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	12,694	48,025
<b>Total Costo de Ventas y Cargo Calculados</b>	<b><u>100,143,261</u></b>	<b><u>68,387,888</u></b>

- (a) En esta cuenta se registra los aumentos a las reservas de saneamiento de los préstamos hipotecarios, según normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero y políticas internas de la Institución para constituir Reservas Voluntarias.

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

(b) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el período de enero a diciembre del 2023.

(c) Corresponde al costo de venta de activos extraordinarios.

**Nota 26 – Gastos por Actualizaciones y Ajustes.**

El saldo de gastos por actualización y ajustes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ajustes de Ejercicios Anteriores	26,182	926,072
<b>Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes</b>	<b>26,182</b>	<b>926,072</b>

**Nota 27 – Conciliación del Estado de Rendimiento Económico con el Estado de Ejecución Presupuestaria.**

<u>diciembre de 2023</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
<b>Saldo Estado de Rendimiento Económico</b>	<b>83,116,141</b>	<b>36,199,571</b>	<b>73,176,221</b>
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	28,919,031		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.		-36,095,334	
Operaciones no monetarias (TM2) por la recuperación de las cuentas de orden en cuanto a intereses y capital de los préstamos castigados, liberación de reservas de préstamos según NCB-022 y ajustes contables de ejercicios anteriores.			-73,176,221
<b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>	<b>112,035,172</b>	<b>104,237</b>	<b>0.00</b>
<u>diciembre de 2022</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
<b>Saldo Estado de Rendimiento Económico</b>	<b>79,967,422</b>	<b>16,674,865</b>	<b>49,927,270</b>
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	24,393,923		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.		-16,578,390	
Operaciones no monetarias (TM2) por la recuperación de las cuentas de orden en cuanto a intereses y capital de los préstamos castigados, liberación de reservas de préstamos según NCB-022 y ajustes contables de ejercicios anteriores.			-49,927,270
<b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>	<b>104,361,345</b>	<b>96,475</b>	<b>0.00</b>



**Nota 28 – Fondo de Protección.**

Los recursos del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda que están incluidos en los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda y que para efectos de interpretación de los Estados Financieros de la Institución deben considerarse como fondos restringidos.

El detalle de los recursos y obligaciones del Fondo de Protección incluidos en los Estados Financieros del FSV al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	2,420	6,631
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	807,230	95,468
<b>Total</b>	<b>809,650</b>	<b>102,099</b>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	2,612,754	2,404,658
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Atlantida	550,000	550,000
Banco Abank	1,415,000	1,300,000
Banco Industrial	830,000	830,000
Banco Azul	1,100,000	800,000
Multi Inversiones Mi Banco		200,000
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	1,330,000
<b>Total</b>	<b>5,225,000</b>	<b>5,010,000</b>
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Excedentes de Préstamos	0	0
<u>Acreedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	8,631,195	7,497,753

El Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda fue creado con base en la cláusula No. 44 del Contrato Colectivo de Trabajo suscrito entre el Fondo Social para la Vivienda y el Sindicato de Trabajadores del Fondo Social para la Vivienda y está integrado por el presidente y director ejecutivo, el personal Ejecutivo y los Trabajadores del Fondo Social para la Vivienda. Las principales finalidades del Fondo de Protección son:

- a) Administrar los aportes mensuales que el FSV efectúe a nombre del personal en calidad de prestación equivalentes al 5.5% del salario.
- b) Administrar los aportes que hagan los trabajadores, garantizar que los recursos aportados al Fondo de Protección produzcan rendimientos a niveles financieros aceptables correspondiente a 4.5% del salario.

La Junta Directiva del FSV, es el máximo organismo del Fondo de Protección en lo administrativo, financiero y normativo. Corresponde al comité administrativo en otras funciones, definir la forma en que se manejarán las cuentas de los aportes, velar por el cumplimiento de los fines del Fondo de Protección, preservar y acrecentar los recursos, cumplir y hacer cumplir las decisiones de Junta Directiva del FSV.

Forman parte de los recursos del Fondo de Protección, los aportes obligatorios de los empleados (4.5% de su salario nominal mensual) y los aportes que FSV haga a favor de cada empleado en concepto de Fondo de retiro (5.5% del sueldo nominal de cada empleado).

Dichos recursos se invertirán siguiendo criterios económicos y financieros, que permitan lograr el máximo rendimiento y seguridad de sus operaciones. Los intereses devengados por los fondos serán aplicados a cada una de las cuentas del personal.

Para la devolución de aportes, el comité administrativo liberará las cuentas a los empleados en los casos de retiro voluntario, terminación de contrato o supresión de cargo.

Hasta que el Fondo de Protección cuente con su propia personería jurídica, el FSV llevará los registros contables de los recursos de este y los presentará en los diferentes rubros de sus recursos y obligaciones en los Estados Financieros Institucionales.

El Fondo de Protección, llevará los registros extracontables por los aportes del FSV y los aportes de los trabajadores por separado e individualmente.

#### **Nota 29 – Proceso de Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.**

De acuerdo con nota DGCG-0763/2023 del 18 de abril de 2023, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Sobre el particular, hago de su conocimiento que mediante acuerdo ejecutivo No. 237 de fecha 01 de marzo de 2021, se autorizó la implementación de las NIC’SP, mediante un proceso de convergencia o armonización en forma gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas, cuyo proceso de implementación dio inicio en enero de 2022, En el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, que la clasifica como una Corporación Financiera Pública, y tomando en cuenta los criterios definidos en las NICSP, tendría que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De llegarse a concretar este escenario, la DGCG brindará el debido acompañamiento para validar los instrumentos normativos que cada Corporación Financiera Pública, elabore y necesite implementar, según su giro de negocio.

#### **Nota 30 – Administración de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda a diciembre 2023** **Gestión Integral de Riesgos.**

El FSV posee una estructura normativa interna compuesta por un conjunto de manuales, políticas y procedimientos para cada una de las unidades organizativas involucradas en la identificación,



medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de las diferentes tipologías de riesgos a los que se encuentran expuestas sus operaciones. Tales como: Crédito, Operacional (incluye riesgo legal, fraude, entre otros), Mercado, Liquidez, Reputacional, Continuidad del Negocio, Seguridad de Información, Lavado de Dinero y de Activos, y Financiamiento al Terrorismo, entre otros, de acuerdo con las mejores prácticas vigentes, así como a la normativa externa aplicable. La gestión de riesgos es fortalecida por el Sistema de Gestión de la Calidad, certificado bajo la norma ISO 9001:2015, el cual es sometido a auditorías anuales de seguimiento y de recertificación cada tres años (renovó su certificado en marzo 2021).

La Junta Directiva, Administración Superior y Plana Gerencial ejercen control y supervisión permanente sobre los tipos de riesgos antes citados, a través de los diferentes Comités autorizados por Junta Directiva, Comités de apoyo y de la Unidad de Riesgos; con lo cual se asegura una adecuada gestión y además garantiza que la toma de decisiones sea congruente con los riesgos identificados y las políticas aprobadas para gestionarlos.

#### **1) Riesgo de Crédito.**

Son potenciales pérdidas que puede sufrir la institución ante la posibilidad de que un deudor incumpla total o parcial sus obligaciones de acuerdo con los términos establecidos, por diferentes motivos.

Debido a que este riesgo se origina con la actividad propia del FSV, la institución cuenta con políticas, manuales y procedimientos; así como un sistema informático para la determinación de reservas y provisiones que mitigan el riesgo crediticio y para la adecuada administración de éste, mediante el monitoreo, análisis, seguimiento y comunicación.

El FSV posee además modelos estadísticos de calificación y medición de riesgo de crédito, que sirven para determinar el valor mínimo de reservas para cobertura de la pérdida esperada.

#### **2) Riesgo Operacional.**

Son posibles eventos de carácter aleatorio que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos institucionales generados por factores internos y/o externos, tales como: procesos, recurso humano, tecnología y eventos externos. Se incluye la gestión del Riesgo Legal y Riesgo de Fraude. El FSV utiliza el marco de gestión basado en las tres líneas de defensa, definidas así: 1) Unidades organizativas o de negocio que desarrollan los procesos y ejecutan las principales actividades; además son las responsables de identificar y evaluar los riesgos, dar seguimiento a indicadores y registrar los eventos materializados en el momento que son detectados, así como establecer controles y medidas de mitigación, 2) Unidades especializadas en gestión, verificación y mitigación de riesgos (Unidad de Riesgos), y 3) Unidades de control y vigilancia (Auditoría Interna), lo cual permite mantener una adecuada gestión del riesgo operacional; además, desarrolla e implementa a través de la Unidad de Riesgos una metodología para la Gestión del Riesgo Operacional, que comprende 4 fases: Identificación, Medición, Control y Mitigación, Monitoreo y Comunicación; facilitando así, un método sistemático para asegurar que cada proceso identifique y cuantifique



sus potenciales riesgos operacionales de mayor relevancia, basados en los controles existentes y estableciendo estrategias de gestión de riesgos para mitigarlos.

### **3) Riesgo de Liquidez.**

Considera la posibilidad que una entidad no sea capaz de atender sus compromisos de pago y costos de operación principalmente en el corto y mediano plazo, o tenga que vender activos por debajo de su valor de mercado cuando se presente una brecha de liquidez desfavorable.

El FSV cuenta con una estructura organizativa definida, con funciones y responsabilidades específicas para la gestión de este riesgo, mediante la cual se han establecido estrategias de mitigación para anticipar la ocurrencia de eventos inesperados; a través de políticas, tales como: disponibilidad mínima mensual, cobertura de obligaciones, límites de colocación de recursos, depósitos en instituciones financieras según su calificación de riesgo y fuentes de fondeo, entre otros. Además, cuenta con normativa interna que regula la gestión de este riesgo como: Instructivo para el Manejo de Disponibilidades, Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez y a través del Manual de Contingencia de Liquidez; donde se definen los escenarios que podrían generar alertas de iliquidez, estableciendo responsabilidades y estrategias para afrontar dichas situaciones.

### **4) Riesgo de Mercado.**

Se refiere al riesgo de incurrir en pérdidas, debido a las variaciones del precio de mercado como consecuencia de movimientos adversos de las variables financieras a los que puedan estar expuestas las posiciones dentro y fuera del balance tales como la fluctuación en las tasas de interés o el tipo de cambio.

La volatilidad en las tasas de interés puede tener un impacto negativo en el ingreso anual y en el valor económico del capital del FSV, por lo que se han implementado políticas para la gestión de las tasas de interés activas y pasivas, margen financiero y costos de fondeo, además se utilizan técnicas que permiten medir la sensibilidad de los activos y pasivos sujetos a variaciones, entre otros.

El riesgo por tipo de cambio representa la potencial pérdida como consecuencia de las fluctuaciones de las divisas de acuerdo con la volatilidad y posición en un momento determinado, es decir el cambio en la cotización de una moneda frente a otra que puede hacer ganar o perder posiciones de valor; en ese sentido el FSV como agente económico también está sujeto a la Ley Bitcoin, en el caso que parte de sus operaciones las realice con esta criptomoneda, habría una exposición a este factor de riesgo. También cuenta con normativa específica para la gestión de este riesgo como el Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez.

### **5) Riesgo Reputacional.**

Es aquel que se produce por una percepción desfavorable de la imagen de la institución por parte de usuarios, deudores, proveedores y entes reguladores, entre otros; debido al incumplimiento de



leyes, normas internas, códigos de gobierno corporativo, códigos de conducta, lavado de dinero, entre otros; con la posibilidad de incurrir en pérdidas.

El FSV cuenta con el Manual de Comunicación Reputacional para la gestión de este riesgo, cuyo objetivo es: Regular las acciones para anticiparse y preparar las condiciones que gestionen eficazmente la comunicación ante eventos que puedan poner en riesgo la imagen y reputación de la Institución, evitando el impacto negativo ante acontecimientos que afecten su operatividad y la atención a los clientes, entre otros; cuyo alcance aplica a toda la estructura de la institución en la ejecución de los mecanismos básicos de respuesta y acciones a ejecutar antes, durante y después de un evento que puedan derivar en un riesgo reputacional para la institución estableciendo un protocolo de acción y comunicación para actuar de acuerdo a la situación identificada aplicando la metodología definida.

#### **6) Continuidad del Negocio.**

Para desarrollar la Gestión de la Continuidad del Negocio, el FSV ha diseñado normativa interna con el objetivo de: Establecer los lineamientos para desarrollar la gestión de la continuidad del negocio, que permita minimizar las consecuencias e impactos de cualquier incidente de interrupción que afecte el funcionamiento de la institución, ya sea por siniestros, daños a la reputación, riesgos internos o externos; de tal forma que se determine la estructura de funcionamiento del plan de continuidad del negocio que delimite claramente las funciones, los roles, las responsabilidades, los eventos que ponen en riesgo la continuidad del negocio, las actividades a realizar para mitigar dichos eventos, las alternativas de operación ante contingencias, el retorno a las actividades normales y realizar pruebas para evaluar la eficacia del plan; permitiendo evitar y/o minimizar los efectos ante alguna falla en las operaciones por cualquier incidente de interrupción, que afecte su funcionamiento y restablecer en el menor tiempo posible las operaciones de la Institución.

#### **7) Riesgo de Seguridad de la Información.**

Es la probabilidad de pérdidas derivadas de un evento que afecta el desarrollo de los procesos de la entidad y la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información que se administra.

La gestión está orientada a fortalecer el proceso de mitigación de riesgos de Seguridad de la Información y Ciberseguridad basados en un marco de referencia constituido por las normativas vigentes, mejores prácticas y alineado a la Gestión Integral de Riesgos. El alcance de la gestión realizada comprende las siguientes áreas: Promoción de una cultura de Seguridad de la Información y Ciberseguridad por medio de campañas permanentes de concientización al personal, buscando sensibilizar sobre la importancia que cada uno de los que integra la institución desempeña para minimizar los riesgos de fraude y robo asociados a integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información, ya sea por ataques de ingeniería social o factores internos; desarrollo, implementación y actualización de procedimientos de seguridad informática, implementación de infraestructura tecnológica orientada a brindar controles de ciberseguridad ante amenazas, Control Interno mediante evaluaciones de cumplimiento desarrolladas por



Auditoría Interna y la definición de controles para la mitigación de los riesgos operativos identificados por las áreas de tecnología de la información.

Se mantiene especial atención ante los riesgos relacionados con la ciberseguridad, adoptando medidas preventivas para estar preparados ante eventos de esta naturaleza; así mismo se continúa fortaleciendo, a través de un proceso de mejora continua, las medidas implementadas a nivel institucional para la gestión de la Seguridad de la Información y Ciberseguridad.

**8) Riesgo de Lavado de Dinero y de Activos, Financiamiento al Terrorismo y financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva (LDA/FT/FPADM).**

Es la probabilidad de pérdida o daño que puede sufrir una entidad por su propensión o vulnerabilidad a ser utilizada de manera directa o indirectamente a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de dinero o de activos, canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, financiamiento del terrorismo y de armas de destrucción masiva.

Con el fin de tratar adecuadamente el riesgo LDA/FT/FPADM en el FSV, se ha diseñado un esquema de gestión de riesgos que comprende dos fases:

- I. Prevención del Riesgo. El objetivo de esta fase es prevenir que se introduzcan a la entidad recursos financieros provenientes de actividades relacionadas con el lavado de dinero y activos o se canalicen recursos para la financiación al terrorismo y/o de armas de destrucción masiva. La prevención incluye la realización de las siguientes acciones:
  - a) La creación de una estructura organizacional para la gestión del riesgo LDA/FT/FPADM.
  - b) La definición de políticas, procedimientos, lineamientos, pautas y directrices para la gestión del riesgo LDA-FT-FPADM.
  - c) Capacitación permanente a todo el personal del FSV, Administración Superior, Consejo de Vigilancia, Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores.
  - d) La definición de una metodología que permite valorar eventos de riesgo en función de su probabilidad de ocurrencia y nivel de severidad, considerando los factores de riesgo que afectan a la Institución, dando seguimiento a los resultados, a través de una matriz de riesgos y mapas de calor revisados y avalados por el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos, así como por la Junta Directiva.
  
- II. Control del Riesgo. En esta fase se monitorean las operaciones realizadas con el fin de detectar y reportar transacciones vinculadas al lavado de dinero o activos, financiación al terrorismo o financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva, que se pretendan realizar o se hayan realizado en la entidad, con el fin de intentar dar la apariencia de legalidad. Para ejercer un efectivo control interno, se realiza lo siguiente:
  - a. La implementación de herramientas especializadas que monitorean las operaciones realizadas por los clientes del FSV.



- b. La realización de la Debida Diligencia (Simplificada, estándar o Intensificada) en función del nivel de riesgo determinado.
- c. La realización de auditorías internas y externas que ofrecen una garantía independiente y objetiva de la gestión de riesgos implementada en la entidad, así como la atención de las recomendaciones determinadas.
- d. Revisiones de los lineamientos establecidos de forma periódica.

**Nota 31 – Litigios y Contingencias.**

Al 31 de diciembre de 2023 existe un consolidado de 4,286 Juicios Ejecutivos en proceso, después de haber agotado las gestiones de cobro por la vía administrativa debido a la mora en los créditos otorgados a los clientes del FSV, los cuales ascienden a la suma de US\$44,004,579.71 en distintas etapas procesales según cada caso. Sobre estas cuentas el FSV ha constituido las reservas de saneamiento correspondientes; por otra parte, los préstamos aplicados con cargo a reservas (castigados) y clasificados bajo la categoría de riesgo "E", han sido trasladados a los registros de Cuentas de Orden.

**Nota 32 – Sistema de Cambio y Unidad Monetaria.**

Los Estados Financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), unidad monetaria de curso legal en El Salvador, además del Colón (¢) a partir del 1 de enero de 2001.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.00.

**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)**  
**Información Financiera Complementaria  
(Anexos)**



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

**Anexo 1**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 32)**  
**Disponibilidades**

211 Disponibilidades

<b>Cuenta Bancaria</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variación</b>
<b>21109</b>	<b>BANCOS COMERCIALES M/N</b>			
<b>21109005</b>	<b>Banco Cuscatlán</b>			
21109005001	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Invers. Agn. Sn. Miguel	26,421	120,848	-94,427.37
21109005023	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0	63,720	230,853	-167,133.44
21109005024	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000061169 Invers. Agn. Sta. Ana	794	794	0.33
		<b>90,935</b>	<b>352,495</b>	<b>-261,560.48</b>
<b>21109007</b>	<b>Banco de América Central</b>			
<b>21109007001</b>	<b>Cta. Cte. No. 200314755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>21109010</b>	<b>Banco Promérica S.A.</b>			
21109010001	Banco Promerica Cta. Cte. No. 1106005975	123,770	18,851	104,919.13
21109010003	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000006	261,214	175,676	85,538.46
21109010004	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000015	2,420	6,631	-4,211.22
21109010005	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000016	1,010	9,259	-8,249.15
21109010006	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000017	0	1,395	-1,394.54
21109010007	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000018	0	21,199	-21,198.59
21109010008	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000019	6,297	7,500	-1,203.35
21109010009	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000020	2,216	1,121	1,094.59
21109010010	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000026	26,761	12,351	14,409.61
21109010012	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000048	198,353	396,738	-198,385.22
21109010013	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000056	4,842	3,569	1,273.05
21109010014	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000057	0	1,448	-1,447.53
21109010015	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000058	1,637	3,562	-1,925.32
21109010016	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000059	0.00	892.75	-892.75
		<b>628,520.00</b>	<b>660,192.83</b>	<b>-31,672.83</b>
<b>21109011</b>	<b>Banco Atlántida ES S.A.</b>			
21109011001	Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	880,807.00	5,590,999.21	-4,710,192.21
21109011002	Banco Atlantida ES, S.A. Cta. Cte. No. 3103013130405 FONDOS CONVENIO	341,635.00	500,100.00	-158,465.00
		<b>1,222,442.00</b>	<b>6,091,099.21</b>	<b>-4,868,657.21</b>
<b>21109012</b>	<b>Banco Abank, S.A.</b>			
<b>21109012001</b>	<b>Banco Abank CTA. CTE. #91-110700794658</b>	<b>433,335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>21123</b>	<b>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</b>			
<b>21123002</b>	<b>Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.</b>			
21123002001	Cta. de Ahorro No. 01210359636	19,126,181	11,211,102	7,915,079.34
21123002002	Cta. de Ahorro No.01210373710	330,710.00	426,816.73	-96,106.73
		<b>19,456,891.00</b>	<b>11,637,918.39</b>	<b>7,818,972.61</b>
<b>21123003</b>	<b>Banco Agrícola Comercial</b>			

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**

**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**

**Informe de Auditoría Externa Financiera**

**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

<b>Cuenta Bancaria</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variación</b>
21123003001	Cta. de Ahorro No. 190001339-6	216,719	430,851	-214,132.27
21123003002	Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV	1,518,352.00	1,286,299.83	232,052.17
		<b>1,735,071.00</b>	<b>1,717,151.10</b>	<b>17,919.90</b>
21123005	<b>Banco Cuscatlán</b>			
21123005004	Bco. Cuscatlán Cta. de Ahorro No. 008-401-00-0000007-2	2,871,213	5,196,818	-2,325,605.41
21123005005	Bco. Cuscatlán Cta. de Ahorro #018-401-00-0474685	206,549	0	206,549
		<b>3,077,762.00</b>	<b>5,196,818.41</b>	<b>-2,119,056</b>
21123014	<b>Banco Promerica, S.A.</b>			
21123014001	Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9	2,498,017	2,780,321	-282,304.15
21123014003	Cta. de Ahorro No. 20000045000399	807,230	95,468	711,762.09
21123014004	Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV	6,287	50,229	-43,941.66
21123014005	Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proy. Viales	308,953	308,000	952.76
21123014006	Cta. de Ahorro No. 20000045000623 FSV-BCIE PROVIDA	512,221	7,707,112	-7,194,890.96
		<b>4,132,708.00</b>	<b>10,941,129.92</b>	<b>-6,808,421.92</b>
21123018	<b>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</b>			
21123018001	Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES	89,593	37,427	52,166.23
21123023	<b>Bco. de Fomento Agropecuario</b>			
21123023001	Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV	973,024	433,958	539,065.79
21123024	<b>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</b>			
21123024001	Cta. de Ahorro No. 1160700239-03	1,746,064	1,751,232	-5,168.29
21123026	<b>Banco G&amp;T Continental El Salvador, S.A.</b>			
21123026001	Cta. de Ahorro No. 083-200-004200100	0	0	0.00
21123027	<b>Banco Central de Reserva</b>			
21123027001	Cta. Depósitos No. 600213 BCR	3,194	1,111	2,083.00
21123028	<b>Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.</b>			
21123028001	Cta. de Ahorro No. 101001002099	0	0	0.00
21123029	<b>BANCOVI DE R.L.</b>			
21123029001	Cta. Ahorro No. 06-0207-0002481 Bancovi-Vip	0	0	0.00
21123029002	Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 Bancovi DE R.L.	73,776	202,947	-129,171.05
21123029003	Cta. de Ahorro A la Vista No. 15-0207-000045923 Bancovi DE R.L.	4,000,000	2,400,000	1,600,000.00
		<b>4,073,776</b>	<b>2,602,947</b>	<b>1,470,828.95</b>
21123030	<b>Banco Azul</b>			
21123030001	Cta. de Ahorro No. 10000001092969 Banco Azul	0	0	0.00
21123031	<b>Banco Cooperativo de los Trabajadores</b>			
21123031001	Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	3,354,771	185,247	3,169,524.43
21123032	<b>Banco Cooperativo de los Trabajadores</b>			
21123032001	Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	53,354	10,297	43,056.91
21123033	<b>Banco Cooperativo de los Trabajadores</b>			
21123033001	Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	900,541	1,412,776	-512,234.68
	<b>Total, Disponibilidad en Bancos</b>	<b>41,971,981</b>	<b>43,031,800</b>	<b>3,686,216</b>



**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 32)**  
**Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta**

Inmuebles	Existencia en V2	2023	2022	Variación	Actualizaciones
<b>TERRENOS RUSTICOS</b>					
<b>1- FINCA LA BRETaña, SAN MARTIN</b>	<b>84,317</b>	<b>91,203</b>	<b>91,203</b>	<b>0</b>	
1.1 Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente porción EX IOPIIC, terreno urbano con construcciones).	34,317	91,203	91,203	0	Valúo DGP, Oficio 117 18/01/07, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.  Terminación de contrato de comodato según matrícula registral 60234205-003-3 y registrado el 30/11/2020 en el movimiento 11307625.
1.2 Finca la Bretaña (Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, GOES-MAG, JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X 9 de Julio de 2007).	50,000	0	0	0	Descargo según movimiento 04/3993 del 09/11/2022, de valor en libros de Finca La Bretaña, agromercado las pilas, a favor del Ministerio de Vivienda y de acuerdo a JD201/2021 del 04/11/2021 literal A) y escritura de donación y tramites registrales respectivos, con matrícula 60234205-00000 del Registro de la Propiedad, Sección del Centro del CNR y D.O. N° 174 Tomo 436 del 19/09/2022.
2- Las Vertientes, Tonacátepeque	7,270	3,170	3,329	-159	DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08. Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt.
2.1 Las Vertientes - XOCHILT (19 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,270	3,170	3,329	-159	Descargo de un lote en movimiento de diario N° 04/4782 D/F 30/11/2023. Seguidamente se han ido descargando lotes, a medida los ex-cooperativistas van liquidando su compromiso, dando de baja el valor historico y revalúo.
3- Comunidad las Torres de Jerusalén	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuó DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida N° 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida N° 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.-
6- Lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,587	0	Memorándum 06/05/10 Gerencia Finanzas ref. GFI 046/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de octubre; se han reclasificado 12 lotes, al inventario de Activos Extraordinarios según Pdta. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas		1,381,885	1,381,885	0	Administrador: Area de Activos Extraordinarios. -
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa	235	6,300	6,300	0	Reg. en Pdta. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta N° JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Pdta. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
<b>TOTALES</b>		<b>1,646,132</b>	<b>1,646,291</b>	<b>-159</b>	

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Detalle de la situación contable de los terrenos propiedad del Fondo Social Para la Vivienda, al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 32)  
**Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia**

<u>Terreno</u>	<u>diciembre 2023</u>	<u>diciembre 2022</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,587	5,587	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,381,885	1,381,885	0
<b>Totales</b>	<b>1,406,034</b>	<b>1,406,034</b>	<b>0</b>

**Cuenta 21401 Bienes Muebles e Inmuebles entregados a Terceros, en Comodatos**

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>diciembre 2023</u>	<u>diciembre 2022</u>	<u>Variación</u>
<b>Inmuebles Adjudicados en Comodato</b>				
1. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín. Según escritura pública del 27/04/2012, ante el notario Lic. Wilfredo Rivas y punto de JD 086/2011 y JD 98/2013, punto XII del 18/05/2011 y 30/05/2013 y DL 988 DO Tomo 394 del 24/02/2012, con matrícula 60205531-00000 del CNR, de fecha 12/06/2012. El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.	48,808	129,717	129,717	0
2. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín. Según escritura pública del 27/04/2012, ante el notario Lic. Wilfredo Rivas y punto de JD 086/2011 y JD 98/2013, punto XII del 18/05/2011 y 30/05/2013 y DL 988 DO Tomo 394 del 24/02/2012, con matrícula 60203629-00000 del CNR, de fecha 12/06/2012. El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.	123,822	648,844	648,844	0
3. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG) OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	922,148	424,568	424,568	0
<b>Totales</b>		<b>1,203,129</b>	<b>1,203,129</b>	<b>0</b>



**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 32)

**Inversiones en Bienes de Uso**

La Institución tiene normada la política de baja o descarga de bienes, la cual consiste en retirar todos aquellos bienes que han perdido la posibilidad de ser utilizados, debido a la obsolescencia, desgaste, deterioro, pérdida, destrucción, mantenimiento o reparación onerosa y reposición. Durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 se realizaron descargos de mobiliario y equipo por US\$116,760.15 autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-070/2023 del 20/04/2023 y JD-132/2023 del 20/07/2023.

Se reportan compras de bienes muebles de los cuales se destacan como importantes los siguientes:

**DETALLE DE ADICION DE BIENES**

<b>Código</b>	<b>Descripción del Bien</b>	<b>Fecha de Adquisición</b>	<b>No. de Doc.</b>	<b>Ubicación Física</b>	<b>Valor</b>
0	Remodelación Oficinas Centrales del FSV, OBRA CIVIL Contrato 29550 / cuenta 222003050105	14/11/2023	253	Oficina Central	321,374
14473	Suministro de solución de Hiperconvergencia 1, sitio principal	24/8/2023	200906	Oficina Central	284,857
14474	Suministro de solución de Hiperconvergencia 2, sitio principal			Oficina Central	217,797
0	Remodelación de las Oficinas Centrales del FSV Fase 2 / Infraestructura	30/6/2023	99	Oficina Central	171,751
9999623	Renovación de Licenciamiento Microsoft, bajo la modalidad de Contratación ENTERPRICE AGREEMENT (son 58 en total con un precio unitario de \$2,031.57 c/u)	26/7/2023	17	Oficina Central	117,831
0	Remodelación de las Oficinas Centrales del FSV FASE 2	28/6/2023	47	Oficina Central	76,871
173 códigos	Remodelación Oficinas Centrales del FSV, Contrato 29551/ FASE 3	15/11/2023	49	Oficina Central	66,937
0	Instalación y puesta en marcha de planta fotovoltaica y habilitación de azotea de edificio de Usos Múltiples del FSV	23/10/2023	275	Oficina Central	53,746
0	Estimación No. 4, Instalación y puesta en marcha de planta fotovoltaica y habilitación de azotea de edificio de Usos múltiples, cuenta contable 222003-0501-05	5/9/2023	260	Oficina Central	50,582
0	Estimación No. 3, Instalación y puesta en marcha de planta Fotovoltaica, cuenta contable 125004-0201-16	15/8/2023	253	Oficina Central	38,594
0	Instalación y puesta en marcha de Planta Fotovoltaica y Habilitación de Azotea Edificio de Usos múltiples	29/6/2023	211	Oficina Central	29,534
9999619	Servicio de Soporte Técnico de Software LASERFICHE	30/10/2023	1027276	Oficina Central	29,500
VARIOS	Suministro, instalación configuración de enfriamiento para cuarto ups de oficina Central Edificio de Usos múltiples	27/11/2023	1072	Oficina Central	23,160

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	No. de Doc.	Ubicación Física	Valor
9999613	Soporte técnico de software	14/11/2023	2952807586	Oficina Central	19,238
0	0365 SALES ATTACH SUB TO D365 BASE SKU PER USER	6/11/2023	41	Oficina Central	15,825
14155	Suministro e instalación de sistema de alarma contra incendio en la fase 1 de la remodelación	27/9/2023	266	Oficina Central	11,518
9999622	Actualización, mantenimiento, soporte técnico y metodología del sistema informático de modelos estadísticos de riesgo de créditos del FSV	17/8/2023	19	Oficina Central	7,345
9999620	50% Soporte técnico para Licencias de Q-FLOW	25/8/2023	16	Oficina Central	5,768
9999625	AutoCAD LT Commercial Single-user Annual Subscription Renewal	29/6/2023	394	Oficina Central	5,340
9999621	Suministro, instalación y configuración de plugin relacionado a la optimización del portal de activos extraordinarios	5/9/2023	97	Oficina Central	3,752
0	Radio portátil TCS08 marca HYTERA, 400-470mhz	31/10/2023	294	Oficina Central	3,510
14477	Switch HPE Office Connect 1950	28/9/2023	201123	Oficina Central	3,500
9999618	Renovación de Soporte Técnico de Software PAPERCLUT	8/9/2023	2426	Oficina Central	3,125
14481 /14482	Suministro de Equipo Microsoft Surface pro x-13" touchscreen -SQ 2- 16GB memory - 512gb ssd wifi +4g lte-matte black	5/10/2023	13	Oficina Central	3,066
<b>TOTAL</b>					<b>\$1,564,521</b>



Fondo Social para la Vivienda  
 Información Financiera Complementaria  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 32)  
 Control Cartera y Desembolsos

41201006008 provisión para Reclamos de Excedentes de Préstamos al 31 de diciembre de 2023

FECHA CIERRE FIN DE MES	CÓDIGO DE USUARIO	DEBE	HABER	SALDO
27/7/2005		0	0	279,564
31/7/2005	900063	13,747	0	265,817
31/8/2005	900063	0	7	265,824
30/9/2005	900063	13	26	265,837
31/10/2005	900063	360	469	265,946
30/11/2005	900063	114	0	265,832
28/2/2006	900063	437	0	265,395
31/5/2006	900063	181	0	265,214
30/6/2006	900063	42	0	265,172
31/8/2006	900063	0	460	265,632
30/11/2006	900063	443	0	265,189
30/4/2007	900063	1,249	0	263,940
31/7/2007	900063	136	0	263,804
31/3/2008	900063	11	0	263,793
30/6/2008	900063	74	0	263,719
31/12/2008	900063	698	349	263,370
31/7/2209	900063	109	0	263,261
31/8/2009	900063	50	0	263,211
30/9/2009	900063	141	0	263,070
28/2/2010	900063	31	0	263,039
31/5/2010	900063	123	0	262,916
30/6/2010	900063	274	0	262,642
31/7/2011	900063	118	0	262,524
31/8/2010	900063	125	0	262,399
30/9/2010	900063	9	0	262,390
31/12/2010	900063	16	0	262,374
31/5/2011	900063	582	81	261,873
30/6/2011	900063	1,115	0	260,758
31/7/2011	900063	24	0	260,734
30/9/2011	900063	80	0	260,654
31/10/2011	900063	43	0	260,611
30/11/2011	900063	171	0	260,440
31/12/2011	900063	105	0	260,335
31/7/2012	900063	293	0	260,042
31/1/2013	900063	0	293	260,335
31/12/2017	900063	2,474	0	257,861
30/6/2019	900063	30,041	0	227,820
31/12/2019	900063	0	0	227,820
30/6/2020	900063	0	0	277,820
31/12/2020	900063	0	0	277,820
30/6/2021	900063	0	0	277,820
31/12/2021	900063	0	0	277,820
30/6/2022	900063	0	0	277,820
31/12/2022	900063	0	0	277,820
30/6/2023	900063	0	0	277,820
31/12/2023	900063	0	0	277,820
<b>TOTAL</b>		<b>53,429</b>	<b>1,685</b>	<b>277,820</b>

**Fondo Social Para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 32)  
**Garantía por posibles Desperfectos de Construcción**

Se reporta detalle de códigos auxiliares importantes:

<b>Auxiliar</b>	<b>Descripción</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3018	Inversiones Herrera, S.A de C.V.	4,952	0
3033	Inmobiliaria Flor Blanca, S.A de C.V.	0	1,335
3101	Consortio del Pacifico, S.A DE C.V.	3,439	3,439
3131	Salazar Romero, S.A de C.V.	56,188	62,406
3195	Constructora Orion, S.A de C.V.	34,713	0
3225	Rosales Soto Constructora, S.A.	3,372	3,372
3238	Inmuebles, S.A de C.V.	0	827
3258	Constructora Espinoza, S.A de C.V.	19,773	52,423
3292	A.R. Ingenieros Asociados	7,157	6,835
3317	Zona Baja, S.A de C.V.	3,216	3,215
3325	Salvador Ramirez Cruz	2,610	2,610
3345	Proyectos de Viviendas Populares	600	600
3391	Desarrollo e Inversiones Diaz	646	646
3401	Edgar Mauricio Marroquin Pineda	687	687
3409	Fonavipo	1,966	7,119
3416	Rafael Ignacio Pacheco Blanco y Ed	741	741
3418	Edificaciones Corporativas S.A de C.V.	0	3,600
3419	Terrasal, S.A de C.V.	2,875	2,875
3431	Ana Esperanza Pineda de Marroquin	1,125	1,125
3436	Salvador Sanabria Burgos	6,744	4,259
3457	Inversiones e Inmobiliaria Fenix, S.A	120,322	48,048
3473	Yanira Jeannete Vasquez de Vanega	1,470	1,470
3474	Ideas Arquitectonicas S.A. de C.V.	1,560	1,560
3477	Inversiones Free, S.A. de C.V.	0	3,346
3483	Kayasa, S.A de C.V.	1,599	1,599
3485	Global Developers S.A de C.V.	10,227	54,960
3486	Francisco Cesar Octavio Galo Boni	35,383	66,772
3488	Desarrollo Inmob. Cond. Villa Sere	3,210	3,210
3489	Lionso Antonio Romero Irias	0	5,310
3493	Servicios Diversos de Ingeniería, S.A.	6,578	3,814
3496	Desarrolladora Fisher Hills, S.A DE C.V.	6,360	6,360
3497	Juan José Liévano Brizuela	2,866	1,480
	<b>Totales</b>	<b>340,379</b>	<b>356,043</b>



**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)  
**Detalle desembolsos BANDESAL al 31 de diciembre de 2023**

Lote	Tasa de Interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 31 de diciembre 2023	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2023	Interés devengado en diciembre 2023
1	5.00%	1,779,001	490,653	941	2,090
	6.00%	291,154	55,970	129	286
2	5.00%	1,407,059	354,983	875	1,517
	6.00%	519,856	172,102	509	879
3	5.00%	1,204,547	319,464	613	1,360
	6.00%	202,505	70,816	163	362
4	5.00%	1,596,052	440,707	846	1,891
	6.00%	425,124	154,227	355	788
5	5.00%	1,400,690	428,753	1,056	1,824
	6.00%	532,972	131,716	390	673
6	5.00%	1,370,074	352,276	675	1,500
	6.00%	289,368	69,520	160	355
7	5.00%	1,783,513	549,247	1,353	2,336
	6.00%	364,364	152,663	451	779
8	5.00%	2,147,089	629,569	1,466	2,679
	6.00%	677,284	215,603	602	1,100
9	5.00%	1,677,696	498,418	1,229	2,121
	6.00%	1,067,776	334,966	992	1,711
10	5.00%	1,180,614	307,153	588	1,307
	6.00%	482,494	137,324	316	701
11	5.00%	801,881	226,678	435	965
	6.00%	347,234	103,945	239	531
12	5.00%	577,094	142,439	331	609
	6.00%	316,967	30,259	84	154
13	5.00%	1,467,131	460,266	1,072	1,960
	6.00%	369,539	65,545	183	335
14	5.00%	1,009,986	344,238	613	1,466
	6.00%	560,248	176,296	377	901
17	7.00%	7,782,553	1,288,020	3,457	7,804
18	7.00%	1,799,316	274,441	1,316	1,665
19	7.00%	803,328	139,180	534	837
20	7.00%	442,699	89,635	344	539
21	7.00%	693,836	92,736	89	566
22	7.00%	519,520	72,307	291	434
23	7.00%	561,651	109,115	126	666
24	7.00%	686,035	155,980	928	928
25	7.00%	547,116	104,773	342	632
26	7.00%	556,796	104,111	120	634
27	7.00%	524,305	97,442	503	586
28	7.00%	769,945	209,077	963	1,252
29	7.00%	979,867	236,932	500	1,433
30	7.00%	968,798	210,869	1,132	1,257
31	7.00%	1,162,525	267,138	154	1,625

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA****Audidores y Consultores****Fondo Social para la Vivienda (FSV)****Informe de Auditoría Externa Financiera****Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

<b>Lote</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Monto otorgado</b>	<b>Saldo de capital al 31 de diciembre 2023</b>	<b>Intereses por pagar al 31 de diciembre 2023</b>	<b>Interés devengado en diciembre 2023</b>
32	7.00%	951,107	226,895	1,169	1,355
33	7.00%	2,067,478	785,749	904	4,736
34	6.50%	20,245	17,414	19	97
	7.00%	4,979,945	3,924,133	4,515	23,469
35	5.25%	2,500,893	2,469,902	1,421	11,038
36	5.25%	2,500,260	2,477,522	11,398	11,047
<b>Total General</b>		<b>57,667,530</b>	<b>20,769,167</b>	<b>47,268</b>	<b>105,780</b>



Fondo Social para la Vivienda  
 Información Financiera Complementaria  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

Detalle desembolsos BCIE al 31 de diciembre de 2023

Referencia BCIE	Tasa de Interés	Monto otorgado	Saldo capital al 31 de diciembre 2023	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2023	Interés devengado en diciembre 2023
23/17	8.65%	2,300,000	1,437,500	16,229	10,704
22/17	10.60%	7,700,000	5,101,250	70,579	46,552
321/17	8.47%	1,000,000	632,353	1,487	4,770
322/17	5.80%	500,000	187,500	302	979
16/18	8.70%	1,340,000	886,765	14,783	6,642
15/18	5.80%	6,000,000	2,550,000	28,347	12,736
55/18	5.80%	10,660,000	4,530,500	29,197	22,627
75/18	5.80%	8,300,000	3,527,500	19,323	17,618
414/18	8.70%	900,000	604,687	10,081	4,529
413/18	5.80%	2,666,296	1,266,491	14,079	6,325
549/19	5.80%	19,700,000	11,820,000	91,408	59,034
550/19	8.64%	300,000	220,000	2,535	1,637
222/2020	5.80%	6,700,000	4,355,000	44,203	21,751
1643/2022	8.44%	1,000,000	875,000	1,231	6,644
1678/2022	5.80%	5,000,000	4,375,000	47,931	21,851
<b>Total LGC 2178</b>		<b>74,066,296</b>	<b>42,369,546</b>	<b>391,715</b>	<b>244,399</b>
1128/2021	2.50%	10,000,000	9,200,000	60,056	19,806
1467/2022	2.50%	9,000,000	8,448,979	55,153	18,189
1573/2022	2.50%	10,000,000	9,387,755	61,281	20,210
1651/2022	2.50%	6,000,000	5,632,653	36,769	12,126
1736/2022	2.50%	5,000,000	4,791,667	31,279	10,315
1874/2022	2.50%	5,000,000	4,791,667	31,279	10,315
2148/2023	2.50%	5,000,000	4,893,617	31,944	10,535
<b>Total Préstamo 2281</b>		<b>50,000,000</b>	<b>47,146,338</b>	<b>307,761</b>	<b>101,496</b>
<b>Total general BCIE</b>		<b>124,066,296</b>	<b>89,515,884</b>	<b>699,476</b>	<b>345,895</b>

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

**Detalle desembolsos BID**

Referencia BCIE	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 31 de diciembre 2023	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2023	Interés devengado en diciembre 2023
S/R	6.61%	7,500,000	7,500,000	23,096	58,356
S/R	6.61%	7,500,000	7,500,000	23,417	54,861
S/R	6.61%	10,000,000	10,000,000	31,223	57,831
<b>Total BID</b>		<b>25,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>77,736</b>	<b>171,048</b>



**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)**

**Sección III.**

**Informe sobre Aspectos de Control Interno  
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

FEBRERO 2024

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO**

**Honorables Miembros**  
**Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva**  
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Presente**

**Introducción**

Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, correspondiente al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y hemos emitido nuestro informe en esta misma fecha. En relación a nuestra responsabilidad, verificamos y examinamos la efectividad y suficiencia del Sistema de Control Interno Específico relacionado con la preparación de los Estados Financieros del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, al 31 de diciembre de 2023, así como las declaraciones de la administración sobre la efectividad de dicho Sistema, con base a **Normas Técnicas de Control Interno Específicas del Fondo Social para la Vivienda**, debidamente autorizadas mediante Decreto No. 11 publicado en Diario Oficial No. 220 Tomo 433 de fecha 18 de noviembre de 2021,

Consideramos, que el **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, ha mantenido un Control Interno suficiente y efectivo relacionado con la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, y ofrece una seguridad razonable, en todos los aspectos importantes, de prevenir o detectar errores o irregularidades en el curso normal de operaciones relacionadas con la preparación de dichos Estados Financieros con base a las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del Fondo Social para la Vivienda.

**Alcance**

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Gubernamental (NAG) emitidas por la Corte de Cuentas de la República, en lo aplicable con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's), así como la demás normativa Técnica relacionada a nuestra evaluación.

Dichas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros se encuentren libres de errores importantes. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra conclusión.

**Responsabilidad de la Administración**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos, de acuerdo a los lineamientos y Principios contables y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad, así como los riesgos sobre la continuidad del negocio revelando, según aplique, los asuntos relacionados con el negocio y utilizando el principio de existencia



**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

permanente, a menos que disposiciones legales establezcan lo contrario. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de supervisar el proceso de información financiera.

**Responsabilidad de los Auditores Independientes**

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de Estados Financieros, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad.

En consecuencia, a nuestro trabajo al planear y realizar nuestra auditoría a los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda por el año que terminó al 31 de diciembre de 2023, evaluamos la integridad, adecuación y eficacia del Sistemas de Control Interno, para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría, y expresar una opinión sobre si los Estados Financieros se encuentran libres de errores o incorrecciones materiales.


Debido a limitaciones inherentes a cualquier Sistema de Control Interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados debido a la naturaleza de nuestra auditoría. Una debilidad significativa es una condición reportable en donde el diseño u operación de uno o más de los elementos del Control Interno, no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que pudieran ocurrir errores o irregularidades en las cifras que serían importantes en relación con los Estados Financieros que están siendo examinados. Adicionalmente, la proyección de cualquier evaluación del Sistema, a períodos futuros, está sujeta al riesgo de que los procedimientos sean inadecuados debido a cambios en las condiciones o a que la efectividad del diseño y operación de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

**Otras consideraciones**

Este informe ha sido preparado para información del Fondo Social para la Vivienda, Corte de Cuentas de la República y Superintendencia del Sistema Financiero. Esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo, que con la autorización respectiva puede ser del conocimiento público.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.**  
**Audidores Externos**  
**Registro Profesional No. 2677**



  
**Lic. David Velásquez Gómez**  
**Socio. Registro Profesional No. 1449**

San Salvador, 8 de febrero de 2024  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.



## Procedimientos Ejecutados

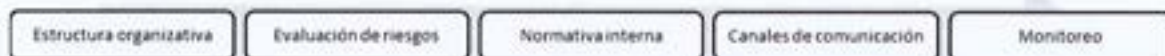
### Revisión del Control Interno

Con propósito de verificar el cumplimiento de los objetivos institucionales y eficacia de los procedimientos de Control Interno (CI) aplicados solicitamos; normativa técnica específica de control interno, así como manuales, instructivos, procedimientos, formularios, aplicables a la operatividad del Fondo Social para la Vivienda, inclusive informes relacionados a dicho cumplimiento.

### Consideraciones importantes en la evaluación del control interno

Evaluamos los procesos implementados para la generación de información que cumpla con características de oportunidad y confiabilidad a los usuarios que la utilizan, bajo la comprensión del concepto de control interno por parte del Fondo, el cual se conceptualiza como; *“Conjunto de procesos continuos e interrelacionados determinados por los Órganos de Dirección, la Administración Superior, gerentes y el resto del personal; diseñados para el control de operaciones bajo su cargo, a fin de proporcionar seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales”*.

### Elementos del control interno evaluados



### Evaluación del proceso contable

Efectuamos procedimientos orientados a:

- ✓ Verificar la existencia de acuerdos importantes para el mejoramiento de los procedimientos ejecutados en la generación de información financiera fiable.
- ✓ Comprobar que la información financiera se ha preparado y presentado de acuerdo al marco de información financiera aplicable.
- ✓ Conocer si existen cambios en políticas significativas de contabilidad.
- ✓ Confirmar si la información financiera contine incorrecciones materiales conocidas que no hayan sido corregidas.
- ✓ Conocer sobre cambios significativos en compromisos y obligaciones contractuales que pudieran poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos.

### Análisis y evaluación de procedimientos de control interno

#### Reglamento de Normas Técnicas de Control Interno Específicas del Fondo Social para la Vivienda (NTCIE)

Artículo 53.-Registro oportuno y adecuado de las transacciones y hechos económicos.

Las unidades organizativas administrativas, financieras y operativas, deben contabilizar diariamente por orden cronológico y remitir oportunamente al área de contabilidad la documentación relacionada con las operaciones financieras para respaldar el registro y emisión de información útil para la toma de decisiones.



**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

**Proceso contable**

Verificamos el cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables al Subsistema de Contabilidad Gubernamental por parte del área contable.

Verificamos el cumplimiento de actividades con base a las Políticas y procedimientos aplicables al Área de Contabilidad.

Efectuamos Confirmación de saldos con terceros.

Revisamos las cuentas contables y auxiliares de Inversiones Financieras.

Revisamos el control interno y validación de las disponibilidades.

Revisamos la integridad de la información emitida por el Sistema para el procesamiento de los registros contables.

Revisamos que los registros contables se hubieran efectuado de manera oportuna y con la debida autorización de las operaciones contables.

Verificamos el respaldo apropiado de operaciones contables.

Verificamos los informes y actividades de seguimiento y mejora continua de los procesos.

**Resultado de la evaluación del control interno**

Como resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno, no identificamos aspectos importantes y/o errores significativos que pudieran afectar la suficiencia y efectividad del control interno y procesos operativos relacionados con la preparación de los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

En cumplimiento a nuestras obligaciones de auditoría, efectuamos evaluaciones de control interno de los principales procesos operativos del FSV, procesamiento de datos, gestión de riesgos, reservas de saneamiento, activos de riesgo, cumplimiento de la Ley de Lavado de Dinero y Activos, suficiencia y efectividad del control interno, tecnologías de la información y seguridad informática y comunicamos el resultado, sobre lo anterior, no identificamos deficiencias importantes.

Efectuamos la revisión de recomendaciones por parte de Auditoría Interna y de auditorías anteriores, sobre los anteriores no identificamos asuntos relacionados a debilidades que pongan en riesgo la efectividad del Control Interno del FSV.

Durante el proceso de la auditoría Externa sobre la evaluación de la integridad, adecuación y eficacia del sistema de Control Interno utilizado en el procesamiento de datos para la preparación y presentación de información contable, el Fondo Social para la Vivienda, ha mantenido un Control Interno suficiente y efectivo relacionado con la preparación de los Estados Financieros durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

**Limitaciones al alcance**

Durante el proceso de nuestra auditoría para el ejercicio de 2023, fue provista la información requerida mediante la administración del contrato.

**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)**

**Sección IV.**

**Informe de Auditoría sobre aspectos Legales  
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Febrero 2024



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE EL CUMPLIMIENTO LEGAL

Honorables Miembros  
Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva  
Del Fondo Social para la Vivienda (FSV)  
Presente

Hemos auditado los Estados Financieros del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023, el Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Flujo de Fondos y el Estado de Ejecución Presupuestaria por el año que finalizó en esa fecha, y hemos emitido nuestro informe en esta misma fecha. Esta responsabilidad nos conlleva a considerar el cumplimiento legal y normativo por parte de la entidad.

Consideramos que el **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, cumplió, en todos los aspectos importantes, con disposiciones legales, reglamentos y regulaciones aplicables, no observamos asuntos reportables relacionados, que consideremos sean incumplimientos legales importante, con la preparación de los Estados Financieros que se adjuntan **Fondo Social para la Vivienda (FSV)** por el período que finalizó el 31 de diciembre de 2023, y respecto a las partidas no examinadas nada llamó nuestra atención o que nos hiciera creer que el FSV, no haya cumplido con las leyes, regulaciones y disposiciones aplicables.

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Gubernamental (NAG) emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador y en lo aplicable con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) y Normas Técnicas para la prestación de servicios de Auditoría Externa.

Dichas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros se encuentren libres de errores importantes, inclusive que verifiquemos el cumplimiento de aspectos legales. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra conclusión

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos.

La Administración es responsable de cumplir con las disposiciones legales, reglamentos y regulaciones técnicas aplicables y diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, por el incumplimiento a las disposiciones legales, reglamentos y regulaciones técnicas aplicables al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**.

En la preparación de los Estados Financieros, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para cumplir con el principio de "Continuidad de Negocio, revelando, según aplique, los asuntos relacionados con ese principio y cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables.

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de supervisar el cumplimiento legal en los procesos de información financiera de la entidad.


Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre las declaraciones de la Administración al cumplimiento a leyes, reglamentos y disposiciones aplicables al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo a Normas de Auditoría Gubernamental y Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales sí, de forma individual o en conjunto, podrían influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo a Normas, siempre detecte errores significativos cuando existen. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en conjunto, podrían influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Los resultados de nuestro examen sobre el cumplimiento con las disposiciones legales, reglamentos y regulaciones aplicables, no reveló aspectos reportables que hayan quedado pendientes de subsanar por parte de la administración del Fondo Social para la Vivienda (FSV).

Este informe es únicamente para el conocimiento y uso del Fondo Social para la Vivienda (FSV), Corte de Cuentas de la República y Superintendencia del Sistema Financiero, conforme a lo establecido en los Artículos 37 y 41 de la Ley de la Corte de Cuentas. Esto no constituye una restricción que pretenda limitar la distribución del mismo; el cual podrá ser un asunto de interés público, al ser autorizado por la Administración del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores Externos  
Registro Profesional No. 2677



  
Lic. David Velásquez Gómez  
Socio. Registro Profesional No. 1449



San Salvador, 8 de febrero de 2024  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.



### **Evaluación del Cumplimiento Legal**

Como parte integral de las obligaciones contractuales y objetivo global de la auditoría externa a los Estados Financieros preparados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, se emite, "INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO LEGAL" con el siguiente objetivo:

#### **Objetivo General**

Emitir una conclusión de auditoría sobre el cumplimiento con disposiciones legales, reglamentos y regulaciones aplicables **Fondo Social para la Vivienda (FSV)** por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, que se encuentran relacionadas con la preparación de los Estados Financieros que se adjuntan.

#### **Objetivo Específico**

1. Evaluación del compendio de leyes y aspectos regulatorios aplicables al Fondo Social para la Vivienda para la identificación del cumplimiento de las Leyes a través de las disposiciones legales y normativas establecidas en el período del presente informe.
2. Existencia de un Sistema de Control Interno orientado al cumplimiento de aspectos legales aplicables.

#### **Resumen del Alcance y procedimientos**

Efectuamos la revisión con base a las Normas técnicas aplicables a nuestra auditoría

#### **Procedimientos Ejecutados**

Verificación del cumplimiento de Leyes, reglamentos y todas las regulaciones que establece la manera de operación de la institución y aplicación de cada uno de ellas.

El FSV cuenta con una amplia normativa interna denominado sistema normativo, para garantizar el adecuado cumplimiento de los controles internos y políticas, el seguimiento de estas actividades es efectuada por el Oficial de Cumplimiento Normativo.

#### **Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

El Fondo, en el desarrollo de su gestión se encuentra sometido a regulación, y emisión de información a los siguientes usuarios y por lo tanto cumplimiento de leyes, reglamentos e Instructivos específicos y Normas:

- Superintendencia del Sistema Financiero
- Corte de Cuentas de la República
- Entidades financiadoras
- Ministerio de Hacienda
- Dirección General de Contabilidad Gubernamental
- Instituto Salvadoreño del Seguro Social
- Administradoras de Fondos de Pensiones
- Banco Central de Reserva de El Salvador
- Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

---

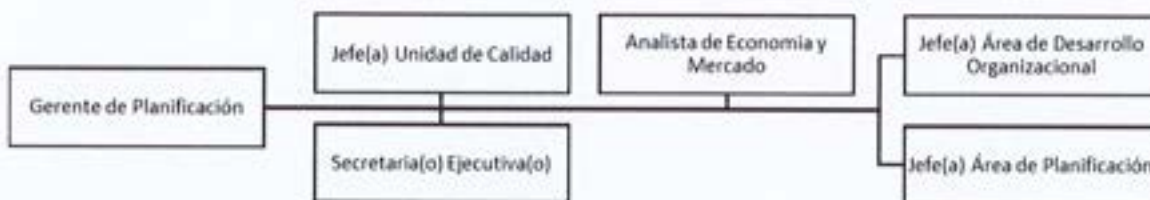
- Centro Nacional de Registros
- Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República
- Medio Ambiente
- Ministerio de Trabajo y Previsión Social
- Ministerio de Gobernación.

Además, El Fondo está sujeto al cumplimiento de las siguientes regulaciones:

- Ley de Creación del Fondo Social y Reglamento
- Normas Técnicas de Control Interno Específicas del FSV
- Normas Institucionales de Crédito
- Políticas, Normas, Manuales y Procedimientos emitidos por el Área de Desarrollo Organizacional y entidades Gubernamentales.

**Gerencia de Planificación**

Verificamos la estructura Organizativas de la Gerencia de Planificación, gerencia encargada del seguimiento y actualización de la Normativa legal, además el Fondo cuenta con un Oficial de cumplimiento Normativo, a continuación, la estructura organizativa de la Gerencia de Planificación:



**Funciones de la Gerencia de Planificación**

Gerente(a) de Planificación

- Coordinar y supervisar la administración del sistema de Gestión de la Calidad y la mejora a los procesos de trabajo institucionales.
- Revisar y controlar la creación y actualización de normativa institucional.

**Funciones del Área de Desarrollo Organizacional**

Jefe(a) Área de Desarrollo Organizacional

- Coordinar el diseño, apoyar la implementación, de proyectos relacionados a mejoras de los procesos de trabajo y proyectos estratégicos institucionales.
- Atender, actualizar, administrar y custodiar la normativa institucional.

Técnico(a) de Desarrollo Organizacional

- Elaborar propuestas de creación, modificación y publicación de la normativa institucional.
- Apoyar la ejecución de mejoras a los procesos de trabajo y dar seguimiento a su implementación.



**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)**

**Sección V.**

**Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Anteriores**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023**

Febrero 2024

### OBLIGATORIEDAD DE LAS RECOMENDACIONES

De acuerdo a lo establecido en el Art. 48 de la Ley de Corte de Cuentas de la República de El Salvador, "Las recomendaciones de auditoría serán de cumplimiento obligatorio en la entidad u organismo, y, por tanto, objeto de seguimiento por el control posterior **Interno y externo**".

### SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS EXTERNAS ANTERIORES

En cumplimiento a lo establecido en el Art. 48 de la Ley de Corte de Cuentas de la República de El Salvador, hemos verificado la existencia de Recomendaciones efectuadas por parte de la auditoría externa anterior, en consecuencia, no se reportan recomendaciones que sean objeto de seguimiento y cumplimiento.

### SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA INTERNA

Se presenta cuadro resumen del estado de recomendaciones de Auditorías Internas y Externas efectuadas al Fondo Social para la Vivienda con estatus al 31 de diciembre de 2023.

Unidad Organizativa por dependencia jerárquica	Estado de Recomendaciones							
	Cumplidas/Cerradas				En proceso			
	ENP <sup>2</sup>	Internas	Externas <sup>3</sup>	Total	ENP <sup>2</sup>	Internas	Externas <sup>4</sup>	Total
Gerencia de Finanzas	1	1	0	2	2	3	0	5
Gerencia de Servicio al Cliente	3	0	0	3	10	2	0	12
Gerencia de Créditos	0	0	0	0	0	2	1	3
Gerencia Legal	3	1	0	4	0	0	0	0
Gerencia Técnica	2	1	0	3	0	2	1	3
Gerencia Administrativa	1	0	0	1	0	0	1	1
Gerencia de TIC	1	0	1	2	1	0	0	1
Oficialía de Cumplimiento	1	0	0	1	0	0	1	1
Gerencia General	2	0	0	2	0	0	0	0
<b>Totales (40)</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>26</b>
<b>Porcentaje (100.00%)</b>				<b>40.91%</b>				<b>59.09%</b>

1. Las recomendaciones se encuentran agrupadas por Unidades Organizativas, de acuerdo a la dependencia jerárquica.
2. Informes no programados
3. Recomendaciones externas cumplidas/cerradas: 1 corresponden a la SSF.
4. Recomendaciones externas en proceso: 4 corresponden a la SSF.



#### **RECOMENDACIONES DE CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA**

Como parte del trabajo y seguimiento de asuntos observados por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, verificamos "Informe de Auditoría Financiera al Fondo Social para la Vivienda, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020".

El último informe de Auditoría Financiera recibido de la Corte de Cuentas de la República corresponde al ejercicio 2020, dicho informe fue emitido con fecha 20 de diciembre de 2021, presenta una opinión no modificada sobre los estados financieros, dicho informe no contiene recomendaciones sujetas a seguimiento.

#### **SEGUIMIENTO DE INFORMES DE SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO (SSF)**

A la fecha de nuestro informe el Fondo Social para la Vivienda ha ejecutado acciones y ha efectuado actualizaciones en su normativa interna relacionada al tema de actualización de avalúos de garantías.

Como parte de los acuerdos tomados en 2022, el FSV se encuentra realizando acciones con base a su plan de acción para cumplir con instrucciones efectuadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

\*\*\*