

Contabilidad  
Auditorías  
Consultorías  
Impuestos

Organización de Empresa  
Autorización Libros de IVA  
Autorización Libros Contables  
Autorización Sistemas Contables



San Salvador, 12 de febrero de 2025

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 nuestra Calidad de Auditores Externos y cumplimiento del Contrato No.1 derivado del proceso SMC-FSV-002-2023 "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO 2024", mediante la presente se remite: **Informe Final de Auditoría Externa a los Estados Financieros del ejercicio 2024 del Fondo Social para la Vivienda**, según detalle:

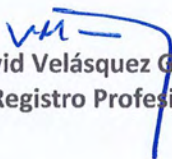
|                        |  |
|------------------------|--|
| Tipo de Auditoria      | : Auditoría Externa  |
| Tipo de Informe        | : Informe Final de Auditoría Externa a los Estados Financieros |
| Período Evaluado       | : enero a diciembre de 2024                                    |
| Estatus de Informe     | : Definitivo   |
| Cantidad de Ejemplares | : Un Original y dos 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, S.A. DE C.V.  
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 2024**

Febrero 2025

## ÍNDICE

| CONTENIDO   | No. de<br>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  | 12               |
| Estados de Ejecución Presupuestaria                                       | 13               |
| Estados de Flujo de Fondos  | 14               |
| Notas Explicativas a los Estados Financieros                              | 15               |
| Información Financiera Complementaria (Anexos)                            | 53               |
| <b>III. INFORME SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO</b>                     | 65               |
| Informe de los Auditores Independientes sobre Aspectos de Control Interno | 66               |
| Procedimientos de Evaluación al Control Interno                           | 68               |
| Resultado de la Evaluación del Control Interno                            | 69               |
| <b>IV. INFORME DE AUDITORÍA SOBRE ASPECTOS LEGALES</b>                    | 70               |
| Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento Legal       | 71               |
| Evaluación del Cumplimiento Legal   | 73               |
| <b>V. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES</b>          | 75               |
| Obligatoriedad de las Recomendaciones                                     | 76               |
| Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Externas Anteriores           | 76               |
| Seguimiento a Recomendaciones de Auditoría Interna                        | 77               |
| Recomendaciones de Corte de Cuentas de la República                       | 77               |
| Seguimiento de Informes de Superintendencia del Sistema Financiero        | 77               |

## I. ASPECTOS GENERALES

### Antecedentes de la institución

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo No. 328 de fecha 17 de mayo, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973, como 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 conforme 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., es así que, en julio 1998, se inicia 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 que están garantizados por la cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda; y de CDVISFSV que 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 2012) para continuar realizando su actividad principal: “el financiamiento para la obtención de viviendas”.

En mayo 2016, se suscribe Escritura Pública de incremento del monto de la apertura de Crédito Rotativa por la suma de Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000,000) con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador, para los destinos considerados en el Manual de Créditos.

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.

En agosto 2022, se suscribe Contrato de Modificación de la Línea Global de Crédito LGC N° 2178 con el Banco Centroamericano de Inversión Económica (BCIE), hasta por un total de desembolso de Cincuenta y tres millones setecientos mil (US\$53,700,000), que puede ser utilizado dentro de uno de los Programas de Crédito del BCIE.

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.

Así mismo, se suscribe Contrato de Préstamo N°2281 – FSV celebrado con el BCIE, con destino al financiamiento del Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA), por un monto de Cincuenta millones de dólares (US\$50,000,000).

En marzo 2023, se efectuó modificación en ambos contratos para incorporar Garantía Soberana.

Los recursos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), están constituidos por un subsidio inicial de: Dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y tres 00/100 dólares (US\$ 2,857,143.00) y otro por; Tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y seis 00/100 dólares (US\$ 3,778,286.00) efectuados por el Estado, las 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, las utilidades netas obtenidas como resultado de sus operaciones y rentabilidades obtenidas de las Inversiones

## **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 2024.

### **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 2024.
- 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 2024.

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 2024, 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) Carta de Gerencia.
- B) Emitimos Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al 30 de junio 2024.
- 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 hipotecarios NDMC-35 emitida por el Comité de Normas del BCR y vigente a partir del 15 de febrero de 2024.

- 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 2024.
- 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 2024.
- 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 2024, 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 2024 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 Específicas 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 2024, 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 2025, 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 2024.

### 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 2021, dicho informe fue emitido en fecha 05 de diciembre de 2024, 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

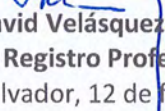
Sobre el seguimiento a las instrucciones recibidas de la Superintendencia del Sistema Financiero, el FSV está ejecutando actividades en atención a esas instrucciones, los asuntos se presentan en la Sección V. Seguimiento a recomendaciones de auditoría anterior.

### 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, S.A. DE C.V.  
Auditores Externos  
Inscripción Profesional No. 2677



  
Lic. David Velásquez Gómez  
Socio. Registro Profesional No. 1449  
San Salvador, 12 de febrero de 2025  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador Centro, 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 2024**

Febrero 2025

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 2024, 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 2024, 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 República 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 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

**VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**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 2024**

---

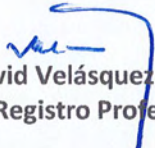
auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

*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, S.A. DE C.V.**  
**Audidores Externos**  
**Inscripción Profesional No. 2677**



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



San Salvador 12 de febrero de 2025  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador Centro, El Salvador, C.A

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Audidores y Consultores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)  
Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

|  | Notas | diciembre 2024       | diciembre 2023       |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Recursos</b>                              |       |                      |                      |
| <b>Fondos</b>                                |       |                      |                      |
| Disponibilidades                             | 3     | 76,417,145           | 67,982,681           |
| Anticipos de Fondos                          | 4     | 7,973,327            | 7,746,173            |
|  |       | <b>84,390,472</b>    | <b>75,728,854</b>    |
| <b>Inversiones Financieras</b>               |       |                      |                      |
| Inversiones Temporales                       | 5     | 11,662,136           | 10,826,324           |
| Inversiones en Préstamos – Netas             | 6     | 1,018,947,102        | 936,545,830          |
| Deudores Financieros                         | 7     | 17,493,808           | 17,224,253           |
| Inversiones Intangibles – Netas              | 8     | 1,186,375            | 1,617,686            |
| Inversiones no Recuperables – Netas          | 9     | 2,603                | 2,707                |
|  |       | <b>1,049,292,024</b> | <b>966,216,800</b>   |
| <b>Inversiones en Existencias</b>            |       |                      |                      |
| Existencias Institucionales – Netas          | 10    | 149,942              | 288,955              |
|  |       | <b>149,942</b>       | <b>288,955</b>       |
| <b>Inversiones en Bienes de Uso</b>          |       |                      |                      |
| Bienes Depreciables – Netos                  | 11    | 11,118,197           | 9,106,318            |
| Bienes no Depreciables                       |       | 5,119,760            | 5,119,760            |
|  |       | <b>16,237,957</b>    | <b>14,226,078</b>    |
| <b>Inversiones en Proyectos y Programas</b>  |       |                      |                      |
| Inversiones en Bienes Privativos             | 12    | -                    | 2,234,874            |
|  |       | <b>-</b>             | <b>2,234,874</b>     |
| <b>Total Recursos</b>                        |       | <b>1,150,070,395</b> | <b>1,058,695,561</b> |
| <b>Cuentas de Orden</b>                      | 18    | <b>163,829,013</b>   | <b>196,331,821</b>   |
| <b>Obligaciones y Patrimonio</b>             |       |                      |                      |
| <b>Obligaciones</b>                          |       |                      |                      |
| <b>Deuda Corriente</b>                       |       |                      |                      |
| Depósitos de Terceros                        | 13    | 4,921,889            | 5,134,400            |
|  |       | <b>4,921,889</b>     | <b>5,134,400</b>     |
| <b>Financiamiento de Terceros</b>            |       |                      |                      |
| <b>Endeudamiento Interno</b>                 |       |                      |                      |
| Títulos Valores                              | 14    | 82,997,593           | 100,377,512          |
| Préstamos                                    |       | 19,422,929           | 20,846,567           |
|  |       | <b>102,420,522</b>   | <b>121,224,079</b>   |
| <b>Endeudamiento Externo</b>                 |       |                      |                      |
| De Organismos Multilaterales                 | 15    | 133,703,406          | 114,515,884          |
|  |       | <b>133,703,406</b>   | <b>114,515,884</b>   |
| <b>Acreeedores Financieros</b>               |       |                      |                      |
| <b>Acreeedores Financieros a Corto Plazo</b> |       |                      |                      |
| Depósitos de Afiliados por Contribuciones    |       |                      |                      |
| Otros Acreeedores Financieros                |       | 3,434,817            | 4,108,913            |
|  |       | <b>3,434,817</b>     | <b>4,108,913</b>     |
| <b>Acreeedores Financieros a Largo Plazo</b> |       |                      |                      |
| Depósitos de Afiliados por Contribuciones    | 16    | 142,713,778          | 156,351,071          |
| Otros Acreeedores Financieros                |       | 9,294,174            | 8,805,397            |
|  |       | <b>152,007,952</b>   | <b>165,156,468</b>   |
| <b>Total Obligaciones</b>                    |       | <b>396,488,586</b>   | <b>410,139,744</b>   |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
 Auditores y Consultores  
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

---

|  |    |                      |                      |
|--|----|----------------------|----------------------|
| <b>Patrimonio Estatal</b>                  | 17 |                      |                      |
| <b>Patrimonio</b>                          |    | 6,635,429            | 6,635,429            |
| Resultados Ejercicios Anteriores           |    | 205,516              | 212,306              |
| Resultado del Ejercicio Corriente          |    | 54,024,185           | 53,106,646           |
| Superávit por Revaluación                  |    | 8,897,169            | 8,897,316            |
| Reserva de Emergencia                      |    | 672,355,003          | 563,424,695          |
| Reservas Técnicas                          |    | 11,415,407           | 16,230,325           |
| Reserva para Obligaciones con Terceros     |    | 49,100               | 49,100               |
|  |    | <b>753,581,809</b>   | <b>648,555,817</b>   |
| <b>Total Pasivo, Patrimonio y Reservas</b> |    | <b>1,150,070,395</b> | <b>1,058,695,561</b> |
| <b>Cuentas de Orden por el contrario</b>   | 18 | <b>163,829,013</b>   | <b>196,331,821</b>   |

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Audidores y Consultores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

Fondo Social para la Vivienda  
(F.S.V.)  
Estados de Rendimiento Económico  
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

|  | <u>Notas</u> | <u>diciembre 2024</u> | <u>diciembre 2023</u> |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos de Gestión</b>                       |              |                       |                       |
| Ingresos Financieros y Otros                     | 19           | 84,734,636            | 83,116,141            |
| Ingresos por Transferencias corrientes recibidas |              | 410,650               | 1,256,949             |
| Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios        | 20           | 19,651,921            | 36,199,571            |
| Ingresos por Actualizaciones y Ajustes           | 21           | 59,386,385            | 73,176,220            |
|  |              | <u>164,183,592</u>    | <u>193,748,881</u>    |
| <b>Gastos de Operación</b>                       |              |                       |                       |
| Gastos en Personal                               | 22           | 15,927,845            | 15,359,943            |
| Gastos en Bienes de Consumo y Servicios          | 23           | 8,864,620             | 11,156,921            |
| Gastos en Bienes Capitalizables                  |              | 540,855               | 56,125                |
| Gastos Financieros y Otros                       | 24           | 12,116,336            | 11,916,576            |
| Gastos en Transferencias otorgadas               |              | 1,075,398             | 1,983,227             |
| Costo de Ventas y Cargos Calculados              | 25           | 71,622,471            | 100,143,261           |
| Gastos de Actualizaciones y Ajustes              | 26           | 11,882                | 26,182                |
|  |              | <u>110,159,407</u>    | <u>140,642,235</u>    |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                   |              | <u>54,024,185</u>     | <u>53,106,646</u>     |

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
 Auditores y Consultores  
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
 Informe de Auditoría Externa Financiera  
 Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)  
 Estados de Ejecución Presupuestaria  
 Del 01 de enero Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

|   | diciembre 2024     |                    |                    |      | diciembre 2023     |                    |                    |      |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|------|
|   | Presupuesto        | Ejecutado          | Saldo              | %    | Presupuesto        | Ejecutado          | Saldo              | %    |
| <b>Ingresos</b>                           |                    |                    |                    |      |                    |                    |                    |      |
| <b>Corrientes:</b>                        |                    |                    |                    |      |                    |                    |                    |      |
| Venta de Bienes y Servicios               | 102,180            | 372,098            | (269,918)          | 364% | 48,000             | 104,237            | (56,237)           | 217% |
| Ingresos Financieros y Otros              | 107,398,355        | 114,279,892        | (6,881,537)        | 106% | 104,815,785        | 112,035,172        | (7,219,387)        | 107% |
| Transferencias Corrientes                 | 31,700             | 14,203             | 17,497             | 45%  | 20,000             | 21,725             | (1,725)            | 109% |
|   | <u>107,532,235</u> | <u>114,666,193</u> | <u>(7,133,958)</u> |      | <u>104,883,785</u> | <u>112,161,134</u> | <u>(7,277,349)</u> |      |
| <b>De Capital:</b>                        |                    |                    |                    |      |                    |                    |                    |      |
| Venta de Activos Fijos                    | 2,500,000          | 1,283,206          | 1,216,794          | 51%  | 1,089,000          | 2,309,200          | (1,220,200)        | 212% |
| Recuperación Inversiones Financieras      | 85,500,000         | 83,901,682         | 1,598,318          | 98%  | 84,291,965         | 81,113,739         | 3,178,226          | 96%  |
| Endeudamiento Público                     | 45,000,000         | 29,999,840         | 15,000,160         | 67%  | 47,000,000         | 35,001,153         | 11,998,847         | 74%  |
| Saldos de Años Anteriores                 | 9,469,675          | -                  | 9,469,675          | 0%   | 5,000,000          | -                  | 5,000,000          | 0%   |
|   | <u>142,469,675</u> | <u>115,184,728</u> | <u>27,284,947</u>  |      | <u>137,380,965</u> | <u>118,424,092</u> | <u>18,956,873</u>  |      |
| <b>Total de Ingresos</b>                  | <u>250,001,910</u> | <u>229,850,921</u> | <u>20,150,989</u>  |      | <u>242,264,750</u> | <u>230,585,226</u> | <u>11,679,524</u>  |      |
| <b>Egresos</b>                            |                    |                    |                    |      |                    |                    |                    |      |
| <b>Corrientes:</b>                        |                    |                    |                    |      |                    |                    |                    |      |
| Remuneraciones                            | 18,835,005         | 15,927,832         | 2,907,173          | 4%   | 18,589,230         | 15,359,942         | 3,229,288          | 83%  |
| Adquisiciones de Bienes y Servicios       | 15,639,895         | 8,918,373          | 6,721,522          | 57%  | 16,989,805         | 11,136,187         | 5,853,618          | 66%  |
| Gastos Financieros y Otros                | 16,528,515         | 15,246,302         | 1,282,213          | 92%  | 15,396,625         | 14,689,868         | 706,757            | 95%  |
| Transferencias Corrientes                 | 13,062,500         | 12,609,627         | 452,873            | 97%  | 12,044,955         | 11,503,504         | 541,451            | 96%  |
|   | <u>64,065,915</u>  | <u>52,702,134</u>  | <u>11,363,781</u>  |      | <u>63,020,615</u>  | <u>52,689,501</u>  | <u>10,331,114</u>  |      |
| <b>De Capital:</b>                        |                    |                    |                    |      |                    |                    |                    |      |
| Inversiones en Activos Fijos              | 3,297,010          | 1,623,485          | 1,673,525          | 49%  | 2,876,485          | 2,127,501          | 748,984            | 74%  |
| Inversiones Financieras                   | 152,928,435        | 141,813,170        | 11,115,265         | 93%  | 145,430,280        | 143,381,788        | 2,048,492          | 99%  |
| Amortización Endeudamiento Público        | 29,710,550         | 29,615,874         | 94,676             | 100% | 30,937,370         | 29,895,371         | 1,041,999          | 97%  |
|   | <u>185,935,995</u> | <u>173,052,529</u> | <u>12,883,466</u>  |      | <u>179,244,135</u> | <u>175,404,660</u> | <u>3,839,475</u>   |      |
| <b>Total de Egresos</b>                   | <u>250,001,910</u> | <u>225,754,663</u> | <u>24,247,247</u>  |      | <u>242,264,750</u> | <u>228,094,161</u> | <u>14,170,589</u>  |      |
| <b>Superávit (Déficit) Presupuestario</b> |                    | <u>4,096,258</u>   | <u>(4,096,258)</u> |      |                    | <u>2,491,065</u>   | <u>(2,491,065)</u> |      |

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.



VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Audidores y Consultores  
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

|  | <b>diciembre 2024</b> | <b>diciembre 2023</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)</b>                      |                       |                       |
| <b>Estados de Flujos de Fondos</b>                                 |                       |                       |
| <b>Del 01 de enero Al 31 de diciembre de 2024 y 2023</b>           |                       |                       |
| (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32) |                       |                       |
| <b>Disponibilidades Iniciales</b>                                  | <b>67,982,681</b>     | <b>64,435,500</b>     |
| <b>Resultado Operacional Neto</b>                                  | <b>11,092,860</b>     | <b>(12,005,058)</b>   |
| <b>Fuentes Operacionales</b>                                       |                       |                       |
| Venta de Bienes y Servicios  | 372,098               | 104,237               |
| Ingresos Financieros y Otros                                       | 98,147,537            | 91,277,620            |
| Transferencias Corrientes Recibidas                                | 14,203                | 21,725                |
| Venta de Activos Fijos   | 1,283,206             | 2,309,201             |
| Transferencias de Capital Recibidas                                | 2,053                 | -                     |
| Recuperación de Inversiones Financieras                            | 94,941,153            | 88,869,172            |
| Transferencias Entre Dependencias Inst.                            | 410,650               | 1,255,999             |
| Operaciones de Ejercicios Anteriores                               | 15,871,639            | 15,179,622            |
|  | <b>211,042,539</b>    | <b>199,017,576</b>    |
| <b>(-) Usos Operacionales</b>                                      |                       |                       |
| Remuneraciones   | 15,201,564            | 14,660,773            |
| Adquisiciones Bienes y Servicios                                   | 8,137,012             | 10,129,839            |
| Gastos Financieros y Otros   | 13,562,987            | 13,010,868            |
| Transferencias Corrientes Otorgadas                                | 12,609,627            | 11,503,504            |
| Inversiones en Activos Fijos                                       | 1,445,758             | 1,725,067             |
| Inversiones Financieras  | 134,503,266           | 136,714,759           |
| Inversiones Financieras Temporales                                 | 8,702,136             | 16,041,323            |
| Transferencias Entre Dependencias Inst.                            | 410,650               | 1,255,999             |
| Operaciones de Ejercicios Anteriores                               | 5,376,679             | 5,980,503             |
|  | <b>199,949,679</b>    | <b>211,022,634</b>    |
| <b>Financiamiento de Terceros</b>                                  |                       |                       |
| Empréstitos Contratados  | 29,999,840            | 35,001,153            |
| Servicio de la Deuda   | (29,615,875)          | (29,895,371)          |
|  | <b>383,965</b>        | <b>5,105,782</b>      |
| <b>Resultado No Operacional Neto</b>                               | <b>(3,042,361)</b>    | <b>10,446,457</b>     |
| <b>Fuentes No Operacionales</b>                                    |                       |                       |
| Anticipos Contratistas   | -                     | 269,379               |
| Anticipos de Fondos a Instituciones Publicas                       | 19,032                | 23,129                |
| Depósitos Ajenos   | 10,410,514            | 32,785,312            |
| Depósitos en Garantía  | 84,859                | 55,297                |
| Depósitos de Recaudaciones por Liquidar                            | 4,753,170             | -                     |
| Depósitos Retenciones Fiscales                                     | 2,060                 | -                     |
|  | <b>15,269,635</b>     | <b>33,133,116</b>     |
| <b>(-) Usos No Operacionales</b>                                   |                       |                       |
| Anticipos a Empleados  | 2,997,299             | 3,079,516             |
| Anticipos por Servicios  | 4,763,573             | 1,955,367             |
| Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas                       | 115,967               | 158,465               |
| Depósitos Ajenos   | 10,377,803            | 16,993,377            |
| Depósitos en Garantía  | 57,354                | 13,503                |
| Depósitos Retenciones Fiscales                                     | -                     | 26,318                |
| Recaudaciones por Liquidar   | -                     | 460,113               |
|  | <b>18,311,996</b>     | <b>22,686,659</b>     |
| <b>Disponibilidades Finales</b>                                    | <b>76,417,145</b>     | <b>67,982,681</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**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**  
(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 No 100 del 13 de septiembre de 2006, publicado en Diario Oficial No171 tomo No372 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. (CIFS, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, Luego de la segunda reforma se procedió a emitir CDVISFSV, que 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 por el saldo no utilizado 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\$50,000,000 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 No. 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.

El 23 de mayo de 2024 en sesión de Junta Directiva JD-094/2024 punto IV) se creó la Unidad de Sistemas Integrados, dependiendo de la Gerencia General, que considera la integración de los sistemas de gestión (Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001, Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001, Sistema de Gestión Antisoborno ISO 37001).

## **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 al monto 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 financiamiento de la cartera hipotecaria.

- Estructura de Inversiones

Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes deberán cubrir al menos el monto de 120 días de compromisos 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 proveedores 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 de los bancos 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 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: Periodo menor o igual a un año.

Largo Plazo: Periodo 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 SAC Multimoney (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 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                    | Mas 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 POLITICAS 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 POLITICAS CREDITICIAS TEMPORALES PARA EL TRATAMIENTO DE CREDITOS 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 la utilidad lo permita. El seguimiento de la misma es informado a Junta Directiva en el Monitor de Operaciones en forma mensual y de manera trimestral en la presentación de los Estados financieros, dicha aprobación se encuentra en el Punto 5) 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 150% sobre los adeudos, siempre y cuando las utilidades lo permitan.

i. Bienes y Servicios pagados por anticipado.

Comprende las cuentas que registran y controlan los costos que se incurran o derechos y privilegios que se adquieran con la finalidad de que generen un beneficio específico tales como: propiedad industrial, comercial e intelectual; así como también, aquellos pagados por anticipado cuyo monto se distribuirá en el tiempo tales como: seguros, arrendamientos, mantenimiento, servicios comerciales pagados por anticipado.

### Inversiones Intangibles

Comprende las cuentas que registran y controlan los costos que se incurran o derechos y privilegios que se adquieran con la finalidad de que generen un beneficio a partir de activos identificables y sin apariencia física, así también, aquellos pagados por anticipado cuyo monto se distribuirá en el tiempo.

Derechos de Propiedad Intangible; Incluye los desembolsos por la adquisición de derechos por el uso de activos de la propiedad industrial, comercial e intelectual, tales como: concesión por la explotación de minas, formulas industriales, marcas de fábrica, patentes, licencias de software, derechos de autor y otros de igual naturaleza, que, por sus especiales características, la aplicación a gastos requiere ser distribuida en diversos periodos.

Para efectos de reconocer contablemente este tipo de bienes se considera lo estipulado en Las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas, vigente a partir del 01/01/2022, Romano III. Ámbito de Aplicación, Literal C.2 Normas Específicas, apartado C.2.5 Normas sobre Inversiones en Activos Intangibles, que establece:

#### 1. Conceptualización

Los activos intangibles son aquellos que no tienen una naturaleza o existencia física, limitándose su valor a los derechos y beneficios económicos esperados que su posesión confieren a las entidades.

Las instituciones que de conformidad a las leyes vigentes, adquieran activos intangibles, que representan recursos de larga duración y que por falta de cualidades físicas, su valor se limita a los derechos adquiridos y a los beneficios esperados por su posesión o uso y que su vida útil puede ser indeterminada, deberán para el registro de los hechos económicos considerar la presente normativa que para tal efecto emite la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

#### 2. Valuación

Los bienes intangibles adquiridos con el fin de utilizarlos en las actividades administrativas o productivas de carácter institucional, deberán ser registrados contablemente en el SUBGRUPO INVERSIONES INTANGIBLES, al costo de adquisición o al valor de las erogaciones atribuibles a su formación o desembolso, su vida útil dependerá de la aplicación de criterios técnicos que puedan determinarla, apoyándose con especialistas en la materia, y tomando en cuenta el criterio prudencial del contador para aplicar la estimación razonable permitiendo con ello registrarlos como GASTOS DE GESTION.

Las instituciones que por sus necesidades desarrollen sistemas informáticos para su uso, deberán registrar el valor del software más todas las erogaciones inherentes, tales como estudios de prefactibilidad, análisis, diseño, programación e implementación y otros de igual naturaleza.

#### 3. Amortización

Representa el valor acumulado de las amortizaciones graduales, registradas según el valor de adquisición o desarrollo de los bienes intangibles.

El valor de los activos intangibles por situaciones eventuales puede desaparecer. Los costos registrados deben amortizarse mediante cargos sistemáticos a resultados, durante el o los periodos que se estimen convenientes. El periodo de amortización de los activos intangibles se determinará considerando algunos factores como disposiciones legales, valor de adquisición, obsolescencia, demanda, competencia y otros factores económicos que pueden reducir la vida útil, por lo que debe evaluarse constantemente los periodos de amortización para determinar si eventos o circunstancias posteriores justifican las revisiones de la vida útil estimada.

#### 4. Liquidación

La aplicación de los registros contables, producto de la obsolescencia y otros factores económicos que justifiquen la cancelación de las inversiones en activos intangibles que han sido registrados como recursos institucionales administrativos o productivos, deberán contabilizarse dentro del subgrupo COSTOS DE VENTAS Y CARGOS CALCULADOS.

Los activos intangibles que representen recursos de corta duración es decir que su vida útil sea de 12 meses o menos, deberán ser registrados como Gastos de Gestión y los que representen recursos de larga duración serán amortizados en un periodo no mayor a cuatro años.

#### 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.

#### j. 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:



|   | <u>Factor</u><br><u>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.

k. Títulos Valores.

Cuando se tiene necesidad de fondeo, la Institución programa anualmente el monto de las emisiones o busca financiamiento a través de préstamos con o sin Garantía Soberana esto en el período que se necesita el recurso. Cada emisión consta de varios tramos de certificados de inversión o desembolsos 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 Sistemas 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 esto no permiten dar tasas bajas de interés para viviendas de interés social.

**l. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.**

Las cotizaciones obrero – patronales que fueren 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.

**m. 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.

**n. Venta de Servicios.**

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

**o. 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.

p. 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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.

t. 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

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**

Audidores y Consultores

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

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

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.

u. 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.

**Nota 3.- Disponibilidades.**

Las disponibilidades Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

|   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Efectivo en Caja                                  | 10,600            | 10,700            |
| Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)       | 3,593,117         | 2,375,232         |
| Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b) | 38,813,428        | 39,596,749        |
| Equivalentes de Efectivo- (c)                     | 34,000,000        | 26,000,000        |
| <b>Total Disponibilidades</b>                     | <b>76,417,145</b> | <b>67,982,681</b> |

- (a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023. incluye en cuentas corrientes un monto de US\$2,691 y US\$2,420 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).
- (b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$416,819 y US\$807,230 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).
- (c) Al 31 de diciembre de 2024, 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 Atlántida                  | 2,000,000         | 6.25%            | 90    |
| Banco Atlántida                  | 3,000,000         | 6.40%            | 90    |
| Banco Cuscatlan                  | 1,000,000         | 6.50%            | 90    |
| Banco Cuscatlan                  | 2,000,000         | 6.00%            | 90    |
| Banco Cuscatlan                  | 5,000,000         | 6.79%            | 90    |
| Banco de América Central         | 3,000,000         | 6.05%            | 90    |
| Banco de América Central         | 2,000,000         | 6.25%            | 90    |
| Banco Hipotecario de El Salvador | 4,000,000         | 6.05%            | 90    |
| Banco Hipotecario de El Salvador | 2,000,000         | 6.99%            | 90    |
| Banco Industrial                 | 1,000,000         | 6.62%            | 90    |
| Banco Industrial                 | 1,000,000         | 6.68%            | 90    |
| Banco Industrial                 | 1,000,000         | 6.70%            | 90    |
| Banco Industrial                 | 4,000,000         | 6.75%            | 90    |
| Banco Industrial, (11648)        | 1,000,000         | 6.70%            | 90    |
| Banco Promerica                  | 1,000,000         | 6.05%            | 90    |
| Banco Promerica                  | 1,000,000         | 6.25%            | 90    |
|                                  | <b>34,000,000</b> |                  |       |

#### Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

|                                    | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Anticipos de Fondos</u>         |                         |                         |
| Anticipos a Empleados              | 11,186                  | 14,124                  |
| Anticipos por Servicios (a)        | 7,931,478               | 7,667,917               |
| Anticipo de Fondos a Instituciones | 30,663                  | 64,132                  |
| <b>Total Anticipos de Fondos</b>   | <b><u>7,973,327</u></b> | <b><u>7,746,173</u></b> |

(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 2024 y 2023, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,671,148 y US\$2,612,754 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

#### Nota 5 – Inversiones Temporales.

|                                     | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Letras del Tesoro                   | 6,000,000                | 5,719,561                |
| Descuento Letras del Tesoro         | (447,864)                | (118,237)                |
| Depósitos a Plazo (a)               | 6,110,000                | 5,225,000                |
| <b>Total Inversiones Temporales</b> | <b><u>11,662,136</u></b> | <b><u>10,826,324</u></b> |

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 |                  |       | Al 31 de diciembre de 2023 |                  |       |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|-------|----------------------------|------------------|-------|
|                                  | Monto                      | Interés Promedio | Plazo | Monto                      | Interés Promedio | Plazo |
| Banco Atlántida El Salvador      | 900,000                    | 6.80%            | 180   | 550,000                    | 6.68%            | 180   |
| Banco Azul de El Salvador        | 500,000                    | 7.00%            | 180   | 800,000                    | 7.00%            | 180   |
| Banco Azul de El Salvador        | 500,000                    | 7.25%            | 180   | 300,000                    | 6.25%            | 180   |
| Banco Cuscatlán                  | 1,000,000                  | 6.50%            | 180   | -                          | -                | -     |
| Banco Industrial                 | 630,000                    | 6.63%            | 180   | 630,000                    | 6.55%            | 180   |
| Banco Industrial                 | 200,000                    | 6.50%            | 180   | 200,000                    | 6.25%            | 180   |
| Primer Banco de los Trabajadores | 1,330,000                  | 6.80%            | 180   | 1,330,000                  | 6.25%            | 180   |
| Banco Abank                      | 850,000                    | 7.00%            | 180   | 1,050,000                  | 6.50%            | 180   |
| Banco Abank                      | 200,000                    | 7.00%            | 180   | 365,000                    | 6.55%            | 180   |
| <b>Total</b>                     | <b><u>6,110,000</u></b>    |                  |       | <b><u>5,225,000</u></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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**

Audidores y Consultores

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

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

Se autorizó la renovación de Letras del Tesoro por \$6,000,000.00 según punto VI) del Acta de sesión de Junta directiva No JD-066/2024 del 11 de abril de 2024 y VIII) del Acta de sesión de Junta Directiva JD-164/2024 del 12 de septiembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$6,110,000 y US\$5,225,000; 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 2024 y 2023 se presentan a continuación:

|   | <u>2024</u>          | <u>2023</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Inversiones en Préstamos – Netos</b>       |                      |                      |
| <u>Préstamos para Vivienda</u>                |                      |                      |
| Préstamos Hipotecarios Vigentes               | 1,129,819,763        | 1,057,908,632        |
| Préstamos Hipotecarios Vencidos               | 20,267,657           | 22,516,998           |
| Refinanciamientos Vigentes                    | 17,311,816           | 14,076,241           |
| Refinanciamientos Vencidos                    | 1,167,854            | 1,032,364            |
| Préstamos Reestructurados Vigentes            | 100,054,862          | 97,804,854           |
| Préstamos Reestructurados Vencidos            | 7,479,509            | 8,762,035            |
| Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial    | 48,529               | 57,280               |
|   | <u>1,276,149,990</u> | <u>1,202,158,404</u> |
| <br><u>Otros Préstamos</u>                    |                      |                      |
| Préstamos Personales                          | 314,197              | 327,599              |
|   | <u>314,197</u>       | <u>327,599</u>       |
| <b>Total Inversiones en Préstamos</b>         | <b>1,276,464,187</b> | <b>1,202,486,003</b> |
| Provisión para Inversión en Préstamos (a)     | (257,517,085)        | (265,940,173)        |
| <b>Total Inversiones en Préstamos – Netas</b> | <b>1,018,947,102</b> | <b>936,545,830</b>   |

(a) Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de Diciembre de 2024 y 2023, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$152,843,680 y US\$93,509,105 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$11,179,494 y US\$18,425,644 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$72,807,947, y US\$143,726,565 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$75,013 para ambos periodos, para Préstamos Cárcava Santa Lucia año 2023 US\$7,561, para Préstamos Refinanciados Vigentes US\$20,609,389 y US\$10,193,101 para Estimaciones e Inversiones No Recuperables US\$182,184, y US\$227,139 y para préstamos personales por US\$1,563 y US\$3,183.

El FSV otorga créditos hipotecarios en las diferentes Líneas Financieras a través de Programas Crediticios, los cuales se regulan en las Normas Institucionales de Crédito, en el Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito y en la Política Crediticia para Sector Formal y Sector Informal, realizando revisiones periódicas de dicha normativa, con el propósito de generar propuestas de mejora en las condiciones crediticias, procurando responder a la coyuntura económica, financiera o laboral de los sujetos de créditos de menores ingresos, con especial énfasis en los programas que apoyan a mujeres jefas de hogar, a empleados formales o trabajadores por cuenta propia y al financiamiento de la Vivienda Nueva que por su precio están tipificadas de Interés Social; estas propuestas están alineadas con la VISION del FSV, en cuanto

a ofrecer a los clientes condiciones crediticias con enfoque social e innovador, con principios de inclusión y equidad de género, sin deterioro de la sanidad financiera de la Institución.

1. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-007/2024 DEL 11 DE ENERO DE 2024.  
Actualización de las tasas activas de interés que, al cierre del mes de diciembre 2023 superaban la tasa máxima publicada por el Banco Central de Reserva vigente para el primer semestre de 2024.
2. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-099/2024 DEL 30 DE MAYO DE 2024.  
Actualización del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, relacionada a aquellos aspectos que requieren de mayor ampliación en la normativa a fin de facilitar su aplicación, permitiendo así, mayor accesibilidad a los clientes al financiamiento del crédito hipotecario a otorgarse; entrando en
3. SESIÓN DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES No. AG-185/2024 DEL 12 DE MARZO DE 2024.  
Se autorizó un "Cupo de Crédito" para los destinos de crédito con desembolso, con precios superior a \$75.0 mil hasta \$150.0 mil, mediante la asignación de \$3 millones anuales de los recursos financieros con desembolso proyectados en el Plan de Inversión Anual, para ser otorgados mediante el análisis individual de solicitud de crédito presentada, manteniendo el techo de financiamiento establecidos en la Política Crediticia del sector Formal y del Sector Informal o de ingresos variables vigentes.
4. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-099/2024 DEL 30 DE MAYO DE 2024.  
Actualización del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, relacionada a aquellos aspectos que requieren de mayor ampliación en la normativa a fin de facilitar su aplicación, permitiendo así, mayor accesibilidad a los clientes al financiamiento del crédito hipotecario a otorgarse; entrando en vigencia a partir del 31 de mayo del presente año.
5. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-174/2024 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024.  
Modificación del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, relacionada a Definiciones, Requisitos del sujeto de crédito, Regulaciones del sujeto de crédito, Condiciones generales de los créditos, Concesión y Escrituración de crédito, Forma de pago y Políticas de recuperación de créditos; entrando en vigencia a partir del 27 de septiembre de 2024.

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.
- 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.
- Actualmente la recaudación de cuotas de pago se hace a través de: Banco Hipotecario, Banco Davivienda, Banco Agrícola, Banco Cuscatlán, Banco Industrial, Banco Promerica, BFA, Banco

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**

Audidores y Consultores

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

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

Atlántida, FEDECREDITO, BANCOVI así como Punto Express, ubicados a nivel nacional. Los salvadoreños residentes en el exterior pueden pagar su préstamo, desde cualquier parte del mundo, al acceder al sitio web [www.fsv.gob.sv](http://www.fsv.gob.sv) "Paga tu Casa Aquí" con Banco Promerica y Pagadito utilizando sus tarjetas de crédito o débito, Visa o MasterCard.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 |                     |                      | Al 31 de diciembre 2023 |                     |                      |
|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| Categoría               | Número de Préstamos | Monto de Capital     | Categoría               | Número de Préstamos | Monto de Capital     |
| A1                      | 84,714              | 1,161,597,655        | A1                      | 83,116              | 1,073,999,119        |
| A2                      | 131                 | 2,173,356            | A2                      | 137                 | 2,419,935            |
| B                       | 5,498               | 69,259,386           | B                       | 6,173               | 73,279,183           |
| C1                      | 983                 | 11,713,962           | C1                      | 1,163               | 13,420,324           |
| C2                      | 908                 | 12,502,301           | C2                      | 1,091               | 14,605,940           |
| D1                      | 286                 | 4,512,096            | D1                      | 311                 | 4,663,961            |
| D2                      | 254                 | 3,064,277            | D2                      | 312                 | 4,064,864            |
| E                       | 1,006               | 11,326,957           | E                       | 1,477               | 15,705,079           |
| <b>Total</b>            | <b>93,780</b>       | <b>1,276,149,990</b> | <b>Total</b>            | <b>93,780</b>       | <b>1,202,158,405</b> |

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

| Saldo al 31 de diciembre de 2024 |                      |                        | Saldo al 31 de diciembre de 2023 |                      |                        |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| Porcentaje de interés            | Beneficiarios Número | Saldo de Capital Monto | Porcentaje de interés            | Beneficiarios Número | Saldo de Capital Monto |
| -                                | 3                    | 2,410                  | -                                | 4                    | 2,902                  |
| 2                                | 1,025                | 13,356,318             | -                                | -                    | -                      |
| 3                                | 5,671                | 66,764,588             | 3                                | 5,680                | 67,461,059.51          |
| 3.5                              | 6                    | 100,430                | 3.5                              | 2                    | 35,759                 |
| 4                                | 3,553                | 88,790,079             | 4                                | 2,909                | 68,579,107.45          |
| 4.25                             | 5                    | 221,340                | 4.25                             | 4                    | 176,472                |
| 4.5                              | 8                    | 212,500                | 4.5                              | 3                    | 61,539                 |
| 4.75                             | 10                   | 561,482                | 4.75                             | 5                    | 244,297                |
| 4.77                             | 2                    | 7,090                  | 4.77                             | 2                    | 8,225                  |
| 4.9                              | 4,746                | 102,317,036            | 4.9                              | 4,098                | 87,262,302             |
| 4.97                             | 11                   | 93,275                 | 4.97                             | 11                   | 100,977                |
| 4.99                             | 146                  | 2,150,553              | 4.99                             | 144                  | 2,167,276              |
| 5                                | 362                  | 10,621,713             | 5                                | 246                  | 7,017,562              |
| 5.4                              | 4                    | 81,509                 | 5.4                              | 1                    | 24,831                 |
| 5.5                              | 558                  | 8,781,351              | 5.5                              | 581                  | 9,493,367.45           |
| 5.75                             | 786                  | 26,131,234             | 5.75                             | 755                  | 25,535,285             |
| 5.85                             | 1,604                | 49,385,488             | 5.85                             | 1,483                | 46,841,795             |
| 6                                | 8,168                | 108,818,243            | 6                                | 8,251                | 113,141,317            |
| 6.1                              | 476                  | 18,447,496             | 6.1                              | 376                  | 14,763,789             |
| 6.25                             | 4,288                | 77,393,642             | 6.25                             | 3,535                | 62,200,090             |
| 6.4                              | 149                  | 6,415,111              | 6.4                              | 116                  | 5,049,550              |
| 6.5                              | 9,650                | 20,708,852             | 6.5                              | 12,437               | 27,734,366             |



VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

| Saldo al 31 de diciembre de 2024 |                         |                           | Saldo al 31 de diciembre de 2023 |                         |                           |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Porcentaje de interés            | Beneficiarios<br>Número | Saldo de Capital<br>Monto | Porcentaje de interés            | Beneficiarios<br>Número | Saldo de Capital<br>Monto |
| 6.60                             | 1                       | 41,579                    | -                                | -                       | 0                         |
| 6.75                             | 237                     | 10,443,716                | 6.75                             | 122                     | 5,063,598                 |
| 6.85                             | 110                     | 6,873,119                 | 6.85                             | 75                      | 4,597,862                 |
| 6.9                              | 1,036                   | 17,336,262                | 6.9                              | 1,001                   | 16,773,509                |
| 6.99                             | 25                      | 279,026                   | 6.99                             | 28                      | 352,920                   |
| 7                                | 5,539                   | 74,416,719                | 7.00                             | 5,398                   | 73,292,568                |
| 7.25                             | 1,160                   | 41,751,075                | 7.25                             | 883                     | 32,325,966                |
| 7.4                              | 7                       | 134,630                   | 7.4                              | 3                       | 63,861                    |
| 7.49                             | 1                       | 20,379                    | 0                                | 0                       | 0                         |
| 7.5                              | 7,458                   | 111,895,188               | 7.5                              | 7,149                   | 106,401,314               |
| 7.75                             | 723                     | 23,006,354                | 7.75                             | 493                     | 13,377,920                |
| 7.77                             | 3,295                   | 13,181,189                | 7.77                             | 3,422                   | 15,025,827                |
| 7.97                             | 8,276                   | 43,449,631                | 7.97                             | 8,478                   | 47,169,500                |
| 7.99                             | 11                      | 965,636                   | 7.99                             | 11                      | 987,010                   |
| 8                                | 3,696                   | 88,221,545                | 8                                | 3,632                   | 87,433,825                |
| 8.25                             | 1                       | 25,088                    | -                                | -                       | -                         |
| 8.27                             | 69                      | 753,502                   | 8.27                             | 58                      | 651,029                   |
| 8.35                             | 10                      | 424,125                   | 8.35                             | 7                       | 291,920                   |
| 8.41                             | 17,907                  | 186,251,970               | -                                | -                       | -                         |
| 8.47                             | 48                      | 366,452                   | 8.47                             | 167                     | 1,825,853                 |
| 8.5                              | 418                     | 4,992,078                 | 8.5                              | 3,488                   | 48,915,259                |
| 8.6                              | 13                      | 828,806                   | 8.6                              | 7                       | 366,989                   |
| -                                | -                       | -                         | 8.77                             | 1                       | 23,601                    |
| 8.85                             | 6                       | 104,571                   | 8.85                             | 56                      | 906,164                   |
| 8.91                             | 32                      | 561,918                   | -                                | -                       | -                         |
| 8.99                             | 4                       | 379,645                   | 8.99                             | 4                       | 392,447                   |
| 9                                | 1,391                   | 14,051,292                | 9                                | 14,863                  | 130,026,176               |
| 9.25                             | 521                     | 18,209,334                | 9.25                             | 1,894                   | 43,816,549                |
| 9.26                             | 6                       | 37,198                    | 9.26                             | 1,362                   | 18,397,227                |
| 9.5                              | 169                     | 6,569,077                 | 9.5                              | 153                     | 6,349,597                 |
| 9.75                             | 30                      | 1,690,500                 | 9.75                             | 23                      | 1,247,496                 |
| 9.99                             | 83                      | 1,427,483                 | 9.99                             | 69                      | 1,466,189                 |
| 10                               | 63                      | 1,091,765                 | 10                               | 69                      | 1,160,677                 |
| 10.25                            | 2                       | 138,328                   | 10.25                            | 1                       | 7,996                     |
| 10.5                             | 96                      | 3,378,723                 | 10.5                             | 106                     | 4,063,064                 |
| 11                               | 1                       | 84,859                    | 11                               | 1                       | 85,319                    |
| 11.5                             | 7                       | 155,449                   | 11.5                             | 7                       | 145,182                   |
| 11.75                            | 7                       | 375,059                   | 11.75                            | 6                       | 277,910                   |
| 11.99                            | 4                       | 218,384                   | 11.99                            | 4                       | 225,506                   |
| 12.5                             | 70                      | 488,035                   | 12.5                             | 77                      | 570,786                   |
| 12.64                            | 8                       | 26,979                    | 12.64                            | 11                      | 36,321                    |
| 12.69                            | 1                       | 1,487                     | 12.69                            | 1                       | 1,638                     |
| 13                               | 1                       | 121,744                   | 13                               | 1                       | 122,147                   |
| 13.14                            | 1                       | 6,547                     | 13.14                            | 1                       | 6,576                     |
| 14.5                             | 5                       | 11,804                    | 14.5                             | 5                       | 11,238.92                 |
|                                  | <b>93,780</b>           | <b>1,276,149,990</b>      |                                  | <b>93,780</b>           | <b>1,202,158,405</b>      |

### Nota 7.- Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

|  | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Otros Deudores Financieros                 | 43,983            | 46,785            |
| Rendimiento de Títulos Valores             | 114,877           | 85,644            |
| Intereses de Préstamos                     | 16,131,820        | 15,888,696        |
| Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a) | 1,203,128         | 1,203,128         |
|  | <u>17,493,808</u> | <u>17,224,253</u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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, Bienes y Servicios pagados por anticipado – Netas.

Las inversiones intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

|  | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Seguros Pagados por Anticipado               | 1,010,347        | 914,984          |
| Derechos de Propiedad Intelectual            | 176,028          | 702,702          |
| <b>Total Inversiones Intangibles – Netas</b> | <u>1,186,375</u> | <u>1,617,686</u> |

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

Las inversiones no recuperables netas Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

|  | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Deudores Varios en Cobro Judicial                | 2,603            | 2,603            |
| Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)         | 4,291,366        | 4,839,391        |
| Anticipos por Servicios                          | 182,184          | 227,139          |
| Costas Procesales no Recuperables                | -                | 105              |
|  | <u>4,476,153</u> | <u>5,069,238</u> |
| Estimación por Inversiones no Recuperables       | (4,473,550)      | (5,066,531)      |
| <b>Total Inversiones no Recuperables – Netas</b> | <u>2,603</u>     | <u>2,707</u>     |

(a) Corresponde a adeudos de Intereses de préstamos que han diferido el pago de su cuota, según autorización del acuerdo de Junta Directiva No. 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 2024 y 2023 se presentan a continuación:

|   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Existencias de Consumo:</b>                                |                   |                   |
| Productos Alimenticios Agropecuarios                          | 699               | 632               |
| Productos Textiles y Vestuario                                | 170               | 427               |
| Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos          | 17,168            | 17,824            |
| Productos de Cuero y Caucho                                   | 99                | -                 |
| Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes                | 10,082            | 20,989            |
| Minerales y Productos Derivados                               | 679               | 1,351             |
| Materiales de Uso o Consumo                                   | 3,776             | 4,688             |
| Bienes de Uso y Consumo Diversos                              | 2,355             | 2,947             |
| Adquisición de combustibles y lubricantes a través de cupones | 66,380            | -                 |
|   | <u>101,408</u>    | <u>48,858</u>     |
| <b>Inmuebles para la Venta:</b>                               | 1,645,973         | 1,646,132         |
| Activos Extraordinarios                                       | 15,352,341        | 32,438,647        |
|   | <u>16,998,314</u> | <u>34,084,779</u> |
| <b>Total</b>  | <b>17,099,722</b> | <b>34,133,637</b> |
| Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas               | (16,949,780)      | (33,844,682)      |
| <b>Total Existencias Institucionales – Netas</b>              | <b>149,942</b>    | <b>288,955</b>    |

Los inmuebles en existencias incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta de la siguiente manera:

|   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Terrenos para la Venta:</b>                          |                   |                   |
| Finca La Bretaña, San Martín                            | 13,147            | 13,147            |
| Las Vertientes, Tonacatepeque                           | 151               | 163               |
| 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 Norte. y Sur | 6,300             | 6,300             |
| Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)         | 1,381,884         | 1,381,885         |
|   | <u>1,565,057</u>  | <u>1,565,070</u>  |
| Revaluación de Terrenos                                 | 80,916            | 81,062            |
| <b>Subtotal Terrenos para la Venta</b>                  | <b>1,645,973</b>  | <b>1,646,132</b>  |
| <b>Edificios e Instalaciones:</b>                       |                   |                   |
| Activos Extraordinarios (b)                             | 15,352,340        | 32,438,647        |
|   | <u>15,352,340</u> | <u>32,438,647</u> |
| <b>Total Inmuebles para la Venta</b>                    | <b>16,998,313</b> | <b>34,084,779</b> |
| Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)     | (16,949,780)      | (33,844,681)      |
| <b>Total</b>  | <b>48,533</b>     | <b>240,098</b>    |

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

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**  
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

---

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 asciende a 1,162 y 2,406 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el periodo, se determinó que existen Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 680 y 1,200 viviendas invadidas respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluyen una estimación voluntaria de US\$0.00 y US\$4,385,321 respectivamente.

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

Las inversiones en bienes de uso Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

| <u>Descripción</u>                          | 31 de diciembre de 2024 |                        |                   | 31 de diciembre de 2023 |                        |                   |
|---|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|   | Costo                   | Depreciación Acumulada | Valor Neto        | Costo                   | Depreciación Acumulada | Valor Neto        |
| <b>Bienes Depreciables</b>                  |                         |                        |                   |                         |                        |                   |
| Edificios e Instalaciones (a)               | 3,916,754               | 212,974                | 3,703,780         | 3,916,754               | 235,618                | 3,681,136         |
| Revalúo de Edificios e Instalaciones        | 3,475,173               | 188,963                | 3,286,210         | 3,475,173               | -                      | 3,475,173         |
| Adiciones, Reparaciones y Mejoras de Bienes | 1,922,143               | 19,472                 | 1,902,671         | -                       | -                      | -                 |
| Equipo Médico y de Laboratorio              | 2,381                   | 2,142                  | 239               | 2,381                   | 2,142                  | 239               |
| Equipo de Transporte, Tracción y Elevación  | 701,795                 | 345,837                | 355,958           | 701,795                 | 289,067                | 412,728           |
| Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso     | 5,125,224               | 3,255,885              | 1,869,339         | 4,964,438               | 3,427,396              | 1,537,042         |
|   | <b>15,143,470</b>       | <b>4,025,273</b>       | <b>11,118,197</b> | <b>13,060,541</b>       | <b>3,954,223</b>       | <b>9,106,318</b>  |
| <b>Bienes no Depreciables</b>               |                         |                        |                   |                         |                        |                   |
| Terrenos                                    | 1,405,794               | -                      | 1,405,794         | 1,405,794               | -                      | 1,405,794         |
| Revalúo de Terrenos                         | 3,697,760               | -                      | 3,697,760         | 3,697,760               | -                      | 3,697,760         |
| Obras de Arte y Culturales                  | 16,206                  | -                      | 16,206            | 16,206                  | -                      | 16,206            |
|   | <b>5,119,760</b>        | <b>-</b>               | <b>5,119,760</b>  | <b>5,119,760</b>        | <b>-</b>               | <b>5,119,760</b>  |
| <b>Total Inversiones en Bienes de Uso</b>   | <b>20,263,230</b>       | <b>4,025,273</b>       | <b>16,237,957</b> | <b>18,180,301</b>       | <b>3,954,223</b>       | <b>14,226,078</b> |

- (a) Según acuerdo JD-119/2022 del 30 de junio 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

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 de edificio de usos múltiples del FSV, ambos proyectos del Municipio y Departamento de San Salvador. Al 31 de diciembre 2024 las inversiones en bienes privativos fueron liquidadas y activadas en las cuentas que corresponden.

|  | <u>2024</u> | <u>2023</u>      |
|--|-------------|------------------|
| Construcciones, Mejoras y Ampliaciones | -           | 879,329          |
| Mobiliarios                            | -           | 672,135          |
| Costos Acumulados de la Inversión      | -           | 683,410          |
|  | <u>-</u>    | <u>2,234,874</u> |

### Nota 13.- Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente se presentan a continuación:

|  | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Honorarios por Contratos                               | 403,842          | 386,536          |
| Asuntos Pendientes (a)                                 | 458,720          | 449,995          |
| Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)          | 1,227,826        | 1,076,118        |
| Excedentes de Préstamos                                | 587,489          | 824,104          |
| Cuotas de Amortización por Aplicar                     | 17,887           | 70,233           |
| Complemento para Adquisición de Viviendas              | 295,745          | 195,524          |
| Reparaciones Recuperables de Seguro (c)                | 579,078          | 659,690          |
| Aporte a Crédito para Vivienda                         | 68,749           | 101,587          |
| Aportes por Aplicar                                    | 6,345            | 14,313           |
| Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d) | 425,237          | 397,732          |
| Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (e)     | 525,957          | 641,924          |
| Depósitos Retenciones Fiscales                         | 58,105           | 56,045           |
| Depósitos de Recaudación por Liquidar                  | 102,043          | 27,149           |
| Descuentos a favor de Usuarios de Despensa             | 31,830           | 31,992           |
| Cotizaciones y Títulos por Aplicar                     | 3,795            | -                |
| Derechos Registrales no Financiados                    | 17,369           | 12,145           |
| Venta de Activos Extraordinarios                       | 71,663           | 152,913          |
| Cuentas por pagar a bancos                             | 6,652            | -                |
| Otros Depósitos  | 33,557           | 36,400           |
|  | <u>4,921,889</u> | <u>5,134,400</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 junio.
- (c) Corresponde a indemnizaciones efectuadas por la Compañía de Seguros por reclamos de daños a viviendas pendientes de devolver.

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**  
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

- (d) Corresponde a retención del 3% de garantía por posibles desperfectos 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 2024 por un monto de US\$300,389, para el Plan Reasentamiento Proyectos Viales y \$225,568 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 (INABVE) 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 2024 y 2023 es de US\$102,420,522 y US\$121,224,079, y se compone en emisiones de Títulos Valores US\$82,997,593 y US\$100,377,512 y Préstamos Internos por US\$19,422,929 y US\$20,846,567 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 2024 y 2023, se presentan a continuación:

| Denominación    | Monto de la Colocación | Fecha de Colocación | Fecha de Vencimiento | Saldo al 31/12/2024 | Tasa de interés | Saldo al 31/12/2023 | Tasa de interés |
|-----------------|------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| <b>CIFSV-3</b>  |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Serie E         | US\$ 4,685,714         | 15/1/1999           | 15/1/2024            | US\$ -              |                 | US\$ 187,429        | 6.42            |
| Serie F         | 4,571,429              | 12/2/1999           | 12/2/2024            | -                   |                 | 182,857             | 6.33            |
| Serie G         | 2,628,571              | 12/3/1999           | 12/3/2024            | -                   |                 | 105,143             | 6.69            |
| Serie H         | 4,457,143              | 16/4/1999           | 16/4/2024            | -                   |                 | 178,286             | 5.94            |
|                 | <u>16,342,857</u>      |                     |                      | <u>-</u>            |                 | <u>653,715</u>      |                 |
| <b>CIFSV-8</b>  |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Serie A         | 7,428,571              | 15/6/1999           | 15/6/2024            | -                   |                 | 297,143             | 6.69            |
| Serie B         | 5,142,857              | 14/7/1999           | 14/7/2024            | -                   |                 | 205,715             | 6.42            |
| Serie C         | 1,142,857              | 19/8/1999           | 19/8/2024            | -                   |                 | 45,714              | 6.54            |
| Serie D         | 4,571,428              | 16/9/1999           | 16/9/2024            | -                   |                 | 182,857             | 6.69            |
| Serie E         | 5,714,286              | 14/10/1999          | 14/10/2024           | -                   |                 | 228,571             | 6.42            |
| Serie F         | 4,571,429              | 14/12/1999          | 14/12/2024           | -                   |                 | 182,857             | 6.69            |
| Serie G         | 5,714,286              | 14/1/2000           | 14/1/2025            | 228,571             | 7.42            | 457,143             | 6.42            |
|                 | <u>34,285,714</u>      |                     |                      | <u>228,571</u>      |                 | <u>1,600,000</u>    |                 |
| <b>CIFSV-10</b> |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Serie A         | 6,857,143              | 14/4/2000           | 14/4/2025            | 274,286             | 7.42            | 548,571             | 6.42            |
| Serie B         | 4,571,428              | 16/5/2000           | 16/5/2025            | 182,857             | 6.89            | 365,714             | 6.54            |
| Serie C         | 5,714,286              | 14/6/2000           | 14/6/2025            | 228,572             | 6.79            | 457,143             | 6.69            |
| Serie D         | 5,714,286              | 14/7/2000           | 14/7/2025            | 228,571             | 7.42            | 457,143             | 6.42            |
|                 | <u>22,857,143</u>      |                     |                      | <u>914,286</u>      |                 | <u>1,828,571</u>    |                 |
| <b>CIFSV-12</b> |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Serie A         | 11,428,571             | 3/10/2000           | 3/10/2025            | 457,143             | 6.45            | 914,286             | 6.21            |
| Serie B         | 3,428,572              | 15/11/2000          | 15/11/2025           | 137,143             | 6.89            | 274,286             | 6.54            |
| Serie C         | 3,428,571              | 14/12/2000          | 14/12/2025           | 137,143             | 6.79            | 274,285             | 6.69            |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

| Denominación       | Monto de la Colocación | Fecha de Colocación | Fecha de Vencimiento | Saldo al 31/12/2024 | Tasa de interés | Saldo al 31/12/2023 | Tasa de interés |
|--------------------|------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Serie D            | 6,857,143              | 15/1/2001           | 15/1/2026            | 548,571             | 7.42            | 822,857             | 6.42            |
| Serie E            | 6,854,000              | 15/2/2001           | 15/2/2026            | 548,320             | 6.89            | 822,480             | 6.54            |
| Serie F            | 6,888,000              | 16/3/2001           | 16/3/2026            | 551,040             | 6.42            | 826,560             | 6.69            |
| Serie G            | 6,888,000              | 24/4/2001           | 24/4/2026            | 551,040             | 6.56            | 826,560             | 6.20            |
| Serie H            | 6,888,000              | 18/5/2001           | 18/5/2026            | 551,040             | 6.54            | 826,560             | 6.54            |
| Serie I            | 6,888,000              | 15/6/2001           | 15/6/2026            | 551,040             | 6.79            | 826,560             | 6.69            |
| Serie J            | 6,888,000              | 13/7/2001           | 13/7/2026            | 551,040             | 7.50            | 826,560             | 6.42            |
| Serie K            | 3,960,000              | 24/8/2001           | 24/8/2026            | 316,800             | 6.54            | 475,200             | 6.44            |
| Serie L            | 3,960,000              | 21/9/2001           | 21/9/2026            | 316,800             | 6.42            | 475,200             | 6.54            |
| Serie M            | 3,960,000              | 12/10/2001          | 12/10/2026           | 316,800             | 7.50            | 475,200             | 6.42            |
| Serie N            | 3,960,000              | 16/11/2001          | 16/11/2026           | 316,800             | 6.89            | 475,200             | 6.54            |
|                    | <u>82,276,857</u>      |                     |                      | <u>5,850,720</u>    |                 | <u>9,141,794</u>    |                 |
| <b>CIFSV-13</b>    |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Serie A            | 12,000,000             | 14/12/2001          | 14/12/2026           | 960,000             | 6.79            | 1,440,000           | 6.69            |
| Serie B            | 8,000,000              | 18/1/2002           | 18/1/2027            | 960,000             | 7.42            | 1,280,000           | 5.94            |
| Serie C            | 8,000,000              | 14/2/2002           | 14/2/2027            | 960,000             | 6.89            | 1,280,000           | 6.54            |
| Serie D            | 8,000,000              | 14/3/2002           | 14/3/2027            | 960,000             | 6.79            | 1,280,000           | 6.69            |
| Serie E            | 9,000,000              | 12/4/2002           | 12/4/2027            | 1,080,000           | 7.50            | 1,440,000           | 6.42            |
| Serie F            | 9,000,000              | 15/5/2002           | 15/5/2027            | 1,080,000           | 6.89            | 1,440,000           | 6.54            |
| Serie G            | 9,000,000              | 14/6/2002           | 14/6/2027            | 1,080,000           | 6.79            | 1,440,000           | 6.69            |
| Serie H            | 9,000,000              | 12/7/2002           | 12/7/2027            | 1,080,000           | 7.50            | 1,440,000           | 6.42            |
| Serie I            | 9,000,000              | 16/8/2002           | 16/8/2027            | 1,080,000           | 6.89            | 1,440,000           | 6.54            |
| Serie J            | 4,000,000              | 13/9/2002           | 13/9/2027            | 480,000             | 6.79            | 640,000             | 6.69            |
| Serie K            | 8,000,000              | 16/10/2002          | 16/10/2027           | 960,000             | 7.42            | 1,280,000           | 5.94            |
| Serie L            | 7,000,000              | 15/11/2002          | 15/11/2027           | 840,000             | 6.89            | 1,120,000           | 6.54            |
|                    | <u>100,000,000</u>     |                     |                      | <u>11,520,000</u>   |                 | <u>15,520,000</u>   |                 |
| <b>CIFSV-14</b>    |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 8,000,000              | 13/12/2002          | 13/12/2027           | 960,000             | 6.79            | 1,280,000           | 6.69            |
| Tramo 2            | 8,000,000              | 14/2/2003           | 14/2/2028            | 1,280,000           | 6.89            | 1,600,000           | 6.54            |
| Tramo 3            | 8,000,000              | 11/4/2003           | 11/4/2028            | 1,280,000           | 7.50            | 1,600,000           | 6.42            |
| Tramo 4            | 9,000,000              | 11/7/2003           | 11/7/2028            | 1,440,000           | 7.50            | 1,800,000           | 6.42            |
| Tramo 5            | 9,000,000              | 22/8/2003           | 22/8/2028            | 1,440,000           | 6.54            | 1,800,000           | 6.44            |
| Tramo 6            | 9,000,000              | 12/9/2003           | 12/9/2028            | 1,440,000           | 6.79            | 1,800,000           | 6.69            |
| Tramo 7            | 9,000,000              | 12/12/2003          | 12/12/2028           | 1,440,000           | 6.79            | 1,800,000           | 6.69            |
| Tramo 8            | 9,000,000              | 27/2/2004           | 27/2/2029            | 1,800,000           | 6.23            | 2,160,000           | 6.81            |
| Tramo 9            | 8,000,000              | 2/4/2004            | 2/4/2029             | 1,600,000           | 6.45            | 1,920,000           | 6.21            |
| Tramo 10           | 9,000,000              | 28/5/2004           | 28/5/2029            | 1,800,000           | 6.23            | 2,160,000           | 6.81            |
| Tramo 11           | 9,000,000              | 2/7/2004            | 2/7/2029             | 1,800,000           | 6.45            | 2,160,000           | 6.21            |
| Tramo 12           | 9,000,000              | 30/7/2004           | 30/7/2029            | 1,800,000           | 6.76            | 2,160,000           | 6.46            |
|                    | <u>104,000,000</u>     |                     |                      | <u>18,080,000</u>   |                 | <u>22,240,000</u>   |                 |
| <b>CDVISFSV-01</b> |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 5,743,900              | 26/2/2013           | 26/2/2038            | 3,216,584           | 3.00            | 3,446,340           | 3.00            |
| Tramo 2            | 5,886,500              | 28/5/2013           | 28/5/2038            | 3,296,440           | 3.00            | 3,531,900           | 3.00            |
| Tramo 3            | 5,924,400              | 27/9/2013           | 27/9/2038            | 3,317,664           | 3.00            | 3,554,640           | 3.00            |
| Tramo 4            | 4,945,200              | 19/12/2013          | 19/12/2038           | 2,769,312           | 3.00            | 2,967,120           | 3.00            |
|                    | <u>22,500,000</u>      |                     |                      | <u>12,600,000</u>   |                 | <u>13,500,000</u>   |                 |
| <b>CDVISFSV-02</b> |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 6,166,500              | 28/3/2014           | 28/3/2039            | 3,699,900           | 3.00            | 3,946,560           | 3.00            |
| Tramo 2            | 6,265,900              | 30/7/2014           | 30/7/2039            | 3,759,540           | 3.00            | 4,010,176           | 3.00            |



**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**

**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa Financiera**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

| Denominación       | Monto de la Colocación | Fecha de Colocación | Fecha de Vencimiento | Saldo al 31/12/2024 | Tasa de interés | Saldo al 31/12/2023 | Tasa de interés |
|--------------------|------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Tramo 3            | 6,292,900              | 28/11/2014          | 28/11/2039           | 3,775,740           | 3.00            | 4,027,456           | 3.00            |
| Tramo 4            | 6,074,700              | 28/4/2015           | 28/4/2040            | 3,887,808           | 3.00            | 4,130,796           | 3.00            |
|                    | <u>24,800,000</u>      |                     |                      | <u>15,122,988</u>   |                 | <u>16,114,988</u>   |                 |
| <b>CDVISFSV-03</b> |                        |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 6,524,300              | 29/9/2015           | 29/9/2040            | 4,175,552           | 3.00            | 4,436,524           | 3.00            |
| Tramo 2            | 6,772,900              | 26/4/2016           | 26/4/2041            | 4,605,572           | 3.00            | 4,876,488           | 3.00            |
| Tramo 3            | 6,990,000              | 31/10/2016          | 31/10/2041           | 4,753,200           | 3.00            | 5,032,800           | 3.00            |
| Tramo 4            | 7,148,200              | 28/3/2017           | 28/3/2042            | 5,146,704           | 3.00            | 5,432,632           | 3.00            |
|                    | <u>27,435,400</u>      |                     |                      | <u>18,681,028</u>   |                 | <u>19,778,444</u>   |                 |
|                    | <b>434,497,971</b>     |                     |                      | <b>82,997,593</b>   |                 | <b>100,377,512</b>  |                 |

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CIFSVM al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es de US\$36,593,577 y US\$50,984,080 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, negociados a través de la Bolsa de Valores.

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CDVISFSV al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es de US\$46,404,016 y US\$49,393,432 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 2012.

**Préstamos Internos**

Los préstamos por pagar Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente; se detallan a continuación:

|   | <u>2024</u>        | <u>2023</u>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Préstamos Internos</b>   |                    |                    |
| Línea de Crédito Rotativa aprobada por BANDESAL, por la suma de hasta US\$50,000,000; 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. | 19,351,979         | 20,769,167         |
| Préstamo BID 2373/OC-ES FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios.   | 70,950             | 77,400             |
| <b>Total Préstamos Internos</b>   | <u>19,422,929</u>  | <u>20,846,567</u>  |
| Títulos Valores   | 82,997,593         | 100,377,512        |
| Préstamos Internos  | 19,422,929         | 20,846,567         |
| <b>Total Endeudamiento Interno</b>  | <u>102,420,522</u> | <u>121,224,079</u> |

**Nota 15 – Endeudamiento Externo.**

Préstamo por pagar Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente; se detalla a continuación:

| <u>Préstamos Externos</u>  | <u>2024</u>        | <u>2023</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| 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. | 38,606,908         | 42,369,546         |
| 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.  | 45,096,498         | 47,146,338         |
| 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.   | 50,000,000         | 25,000,000         |
| <b>Total Endeudamiento Externo</b>   | <b>133,703,406</b> | <b>114,515,884</b> |

**Nota 16.- Acreedores Financieros.**

**Otros Acreedores Financieros**

El detalle de los acreedores financieros Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros:

|   | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
| Acreedores Monetarios por Remuneraciones                        | 725,691     | 694,391     |
| Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a) | 803,343     | 1,012,934   |
| Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros (b)        | 1,642,945   | 1,680,295   |

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**Auditores y Consultores**  
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa Financiera**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

|   | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Acreeedores Monetarios por de Bienes de Consumo               | 1,833                   | 140,783                 |
| Acreeedores Monetarios por Pagar                              | 38,064                  | 33,340                  |
| Acreeedores Monetarios Inversiones en Activos Fijos           | 179,289                 | 525,052                 |
| Acreeedores Monetarios por Inversiones Financieras            | 34,647                  | 17,493                  |
| Acreeedores Monetarios por Inversiones Financieras Temporales | 9,005                   | 4,625                   |
|   | <u><b>3,434,817</b></u> | <u><b>4,108,913</b></u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$27,294 y US\$259,865 según requerimiento de las unidades generadoras.

(b) Acreeedores 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 2024 y 2023 se adjunta el siguiente detalle:

|                                   | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Deuda Interna                     | 695,368                 | 833,164                 |
| Deuda Externa                     | 833,188                 | 777,212                 |
| A.M. X Gastos Financieros y Otros | 114,389                 | 69,919                  |
|                                   | <u><b>1,642,945</b></u> | <u><b>1,680,295</b></u> |

**Acreeedores Financieros – Largo Plazo**

|   | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Indemnizaciones Laborales                       | 136,677                 | 174,202                 |
| Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27) | 9,157,497               | 8,631,195               |
|   | <u><b>9,294,174</b></u> | <u><b>8,805,397</b></u> |

**Indemnizaciones Laborales**

Las indemnizaciones laborales Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 se detallan a continuación:

|   | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
| Cotizaciones Depuradas                  | 132,264,117 | 145,797,449 |
| Provisión para Reclamos de Cotizaciones | 10,449,661  | 10,553,622  |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Auditores y Consultores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

| <u>2024</u>        | <u>2023</u>        |
|--------------------|--------------------|
| <u>142,713,778</u> | <u>156,351,071</u> |

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 2024 es el siguiente:

|  | 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              |
|--|---|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|--|--------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>   | 6,635,429                                 | 212,306                             | 53,106,646            | 8,897,316                  | 563,424,695             | 37,694                      | 6,063,298                         | 10,129,333                                | 49,100                                 | 648,555,817        |
| Mediante acuerdo No. AG-185 Punto 5 del 12/03/2024, se autorizó, distribuir excedentes del año 2023 para incrementar la reserva general.                               | 0   | 0                                   | (53,106,646)          | 0                          | 50,451,314              | 0                           | 2,655,332                         | 0   | 0                                      | 0                  |
| Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica - Deducibles y/otros Quebrantos.   | 0   | 0                                   | 0                     | 0                          | 0                       | 0                           | 0                                 | (1,613,825)                               | 0                                      | (1,613,825)        |
| Descargo por venta de 1 lote desmovilizado de la cooperativa xochitl, Victor Amnau Ramirez Pol. A, lote 8  | 0   | 0                                   | 0                     | (147)                      | 0                       | 0                           | 0                                 | 0   | 0                                      | (147)              |
| Registro de contribución de programas especiales vía tasa de interés subsidiada según AG-160/2019 del 21/03/20219 correspondiente al periodo de enero a diciembre 2023 | 0   | 0                                   | 0                     | 0                          | 5,863,215               | 0                           | (5,863,215)                       | 0   | 0                                      | 0                  |
| Traslado de Reserva voluntaria a reserva general según acuerdo 7) AG-188-2024 del 18/11/204 por cumplimiento de indicadores institucionales                            | 0   | 0                                   | 0                     | 0                          | 52,615,779              | 0                           | 0                                 | 0   | 0                                      | 52,615,779         |
| 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   | (6,790)                             | 0                     | 0                          | 0                       | 6,790                       | 0                                 | 0   | 0                                      | 0                  |
| <b>Resultados del Ejercicio 2024</b>   | 0   | 0                                   | 54,024,185            | 0                          | 0                       | 0                           | 0                                 | 0   | 0                                      | 54,024,185         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>   | <b>6,635,429</b>                          | <b>205,516</b>                      | <b>54,024,185</b>     | <b>8,897,169</b>           | <b>672,355,003</b>      | <b>44,484</b>               | <b>2,855,415</b>                  | <b>8,515,508</b>                          | <b>49,100</b>                          | <b>753,581,809</b> |
|  | (b)                                       | (d)                                 | (c)                   | (b)                        | (a)                     | (a)                         | (a)                               | (a)                                       | (a)                                    |                    |

Detalle del Patrimonio Estatal

(a) El total de Reservas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de US\$683,819,510 y US\$579,704,120 respectivamente y se compone en: Reserva para Emergencias US\$672,355,003 y US\$563,424,695 respectivamente, Reserva para programas Especiales US\$2,855,415 y US\$6,063,298 respectivamente, Reserva Técnica Riesgo País US\$44,484 y US\$37,694 respectivamente, Reserva técnica para Deducibles y Otros Quebrantos US\$8,515,508 y US\$10,129,333 respectivamente, y Reserva para Obligaciones con terceros US\$49,100 para ambos años.

(b) El total de Patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de US\$15,532,598 y US\$15,532,745 respectivamente, y se compone así: Patrimonio de Instituciones Descentralizadas US\$6,635,429 para ambos años, y superávit por Revaluación US\$8,897,169 y US\$8,897,316 respectivamente.

(c) Es el total del Resultado del Ejercicio 2024 y 2023 respectivamente es de US\$54,024,185 y US\$53,106,646 respectivamente.

(d) El total del Resultado de Ejercicios Anteriores 2024 y 2023 respectivamente es de US\$205,516 y US\$212,306 respectivamente.

**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 2024 y 2023 es el siguiente:

|  | <u>2024</u>               | <u>2023</u>               |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Cuentas de Orden</u>                        |                           |                           |
| Intereses de Préstamos Vencidos más de 90 días | 1,961,593                 | 2,343,087                 |
| Intereses de Préstamos Vencidos más de un año  | -                         | 4,099                     |
| Activos Castigados                             | 161,867,420               | 193,984,635               |
| <b>Total Cuentas de Orden</b>                  | <b><u>163,829,013</u></b> | <b><u>196,331,821</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 2024 y 2023 es el siguiente:

|   | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Ingresos Financieros y Otros</u>       |                          |                          |
| Rentabilidad de Inversiones Financieras   | 2,915,010                | 3,121,161                |
| Intereses de Préstamos Otorgados          | 81,819,626               | 79,994,980               |
| <b>Total Ingresos Financieros y Otros</b> | <b><u>84,734,636</u></b> | <b><u>83,116,141</u></b> |

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

Los ingresos por venta de bienes y servicios Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

|   | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>       |                          |                          |
| Venta de Servicios Públicos                           | 373,828                  | 104,494                  |
| Venta de Bienes Inmuebles (a)                         | 19,278,093               | 36,095,077               |
| <b>Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</b> | <b><u>19,651,921</u></b> | <b><u>36,199,571</u></b> |

- (a) Se refiere al incremento en las Ventas de Activos Extraordinarios relacionado al monto de Inventario al mes de diciembre de 2024 de \$15.54 millones, (valor contable), y en unidades 1,162; para 2023 se tenían \$32.44 millones y en unidades 2,406 habiendo disminuido en \$16.89 millones. Las unidades disminuyeron en 1,244 con relación al 2023.

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 2024 y 2023, se detallan a continuación:

|   | <u>2024</u>              | <u>2023</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>         |                          |                          |
| Ingresos por Garantías y Finanzas Ejecutadas        | 1,799                    | 878                      |
| Indemnizaciones y Valores no Reclamados             | 1,598,733                | 1,621,126                |
| Ingresos Diversos (a)                               | 41,316,555               | 48,926,791               |
| Corrección de Recursos (b)                          | 16,454,423               | 21,867,229               |
| Ajustes de Ejercicios Anteriores                    | 14,875                   | 760,196                  |
| <b>Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</b> | <b><u>59,386,385</u></b> | <b><u>73,176,220</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 las reservas 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 2024 y 2023, se presentan a continuación:

|  | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|-------------|
| <u>Gastos en Personal</u>                    |             |             |
| Remuneraciones Personal Permanente           | 158,950     | 158,200     |
| Remuneraciones Personal Eventual             | 11,741,658  | 11,843,813  |
| Remuneraciones por Servicios Extraordinarios | 52,669      | 53,967      |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Audidores y Consultores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2024

|   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Gastos en Personal</u>                                       |                   |                   |
| Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Públicas | 429,195           | 436,307           |
| Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Privadas | 685,069           | 683,745           |
| Indemnizaciones   | 1,821,426         | 1,100,018         |
| Comisiones  | 140,678           | 168,893           |
| Otras Remuneraciones  | 898,200           | 915,000           |
| <b>Total Gastos en Personal</b>                                 | <b>15,927,845</b> | <b>15,359,943</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 2024 y 2023 es el siguiente:

|   | <u>2024</u>      | <u>2023</u>       |
|---|------------------|-------------------|
| <u>Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</u>       |                  |                   |
| Productos Alimenticios Agropecuarios                | 50,152           | 57,354            |
| Productos Textiles y Vestuarios                     | 17,090           | 31,201            |
| Productos de Papel, Cartón e Impresos               | 53,228           | 63,150            |
| Productos de Cuero y Caucho                         | 1,345            | 436               |
| Productos Químicos Combustibles y Lubricantes       | 66,322           | 94,745            |
| Minerales y Productos Derivados                     | 6,680            | 5,348             |
| Materiales de Uso y Consumo                         | 16,309           | 16,782            |
| Bienes de Uso y Consumo Diverso                     | 25,924           | 36,839            |
| Servicios Básicos                                   | 499,138          | 490,674           |
| Mantenimiento y Reparación                          | 411,909          | 449,039           |
| Servicios Comerciales                               | 428,515          | 404,814           |
| Otros Servicios y Arrendamientos Diversos           | 4,818,161        | 6,720,482         |
| Arrendamientos y Derechos                           | 419,635          | 452,880           |
| Pasajes y Viáticos                                  | 87,315           | 98,898            |
| Servicios Técnicos y Profesionales                  | 1,962,897        | 2,234,279         |
| <b>Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</b> | <b>8,864,620</b> | <b>11,156,921</b> |

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

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

|   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Gastos Financieros y Otros</u>                       |                   |                   |
| Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias      | 565,420           | 635,728           |
| Impuestos, Derechos y Tasas                             | 24,435            | 22,689            |
| Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado | 4,311,982         | 5,099,939         |
| Intereses y Comisiones de la Deuda Interna              | 1,225,592         | 1,096,897         |
| Intereses y Comisiones de la Deuda Externa              | 5,988,907         | 5,061,323         |
| <b>Total Gastos Financieros y Otros</b>                 | <b>12,116,336</b> | <b>11,916,576</b> |



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

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

|   | <u>2024</u>              | <u>2023</u>               |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Costo de Venta de Bienes de uso                 | 12                       | 12                        |
| Amortización de Inversiones Intangibles         | 4,125,267                | 3,693,417                 |
| Gastos por Inversiones no Recuperables (a)      | 50,900,000               | 63,901,853                |
| Depreciación de Bienes de Uso                   | 663,549                  | 717,363                   |
| Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)  | 15,924,438               | 31,817,922                |
| Gastos por Descuentos y Bonificaciones          | 9,205                    | 12,694                    |
| <b>Total Costo de Ventas y Cargo Calculados</b> | <b><u>71,622,471</u></b> | <b><u>100,143,261</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.
- (b) 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 2024 y 2023, es el siguiente:

|   | <u>2024</u>          | <u>2023</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Ajustes de Ejercicios Anteriores                  | 11,882               | 26,182               |
| <b>Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes</b> | <b><u>11,882</u></b> | <b><u>26,182</u></b> |

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

| <u>Diciembre de 2024</u>   | <u>Ingresos<br/>Financieros y<br/>Otros</u> | <u>Ingresos por<br/>Venta de Bienes<br/>y Servicios</u> | <u>Ingresos por<br/>Actualizaciones y Ajustes</u> |
|--|---|---|---|
| <b>Saldo Estado de Rendimiento Económico</b>   | <b>84,734,636</b>                           | <b>19,651,921</b>                                       | <b>59,386,385</b>                                 |
| Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.   | 29,545,256                                  |   |   |
| Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.   |   | (19,279,822)  |   |
| 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. |   |   | (59,386,385)                                      |
| <b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>  | <b><u>114,279,892</u></b>                   | <b><u>372,098</u></b>                                   | <b><u>-</u></b>                                   |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Audidores y Consultores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2024

| <u>Diciembre de 2023</u>   | Ingresos<br>Financieros y<br>Otros | Ingresos por<br>Venta de Bienes<br>y Servicios | Ingresos por<br>Actualizaciones<br>y Ajustes |
|--|------------------------------------|--|--|
| <b>Saldo Estado de Rendimiento Económico</b>   | 83,116,141                         | 36,199,571                                     | 73,176,221                                   |
| 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 extraordinarias 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>-</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 2024 y 2023, se presentan a continuación:

|   | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <u>Disponibilidades</u>                 |                  |                  |
| Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes | 2,691            | 2,420            |
| Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro  | 416,819          | 807,230          |
| <b>Total</b>                            | <b>419,510</b>   | <b>809,650</b>   |
| <u>Anticipos de Fondos</u>              |                  |                  |
| Anticipos por Servicios                 | <b>2,671,148</b> | <b>2,612,754</b> |
| <u>Inversiones Temporales</u>           |                  |                  |
| Banco Atlántida                         | 900,000          | 550,000          |
| Banco Cuscatlán                         | 1,000,000        | 0                |
| Banco Abank                             | 1,050,000        | 1,415,000        |
| Banco Industrial                        | 830,000          | 830,000          |
| Banco Azul                              | 1,000,000        | 1,100,000        |
| Primer Banco de los Trabajadores        | 1,330,000        | 1,330,000        |
| <b>Total</b>                            | <b>6,110,000</b> | <b>5,225,000</b> |
| <u>Acreeedores Financieros</u>          |                  |                  |
| Provisiones para Prestaciones Laborales | <b>9,157,497</b> | <b>8,631,195</b> |

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 NICSP, 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 brindara 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 de 2024

### 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, de 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 a la normativa externa aplicable y las mejores prácticas vigentes. 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 el primer semestre 2024).

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.

Es la probabilidad que la institución pueda tener pérdidas económicas, debido a que un deudor incumpla total o parcialmente sus obligaciones de pago de acuerdo con los términos establecidos en su contrato, por diferentes motivos.

Debido a que este riesgo se origina con la actividad propia del FSV, la institución cuenta con lineamientos, 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 la 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 una metodología 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 sus activos por debajo del valor de mercado cuando se presente una brecha de liquidez desfavorable.

Se cuenta con una estructura organizativa definida, con funciones y responsabilidades específicas para la gestión de ese 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 del riesgo como: Instructivo para el Manejo de Disponibilidades, Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez y el 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 resultado de movimientos adversos de las variables financieras a las 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 ese motivo 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 estaría expuesto a este factor de riesgo en caso realizará operaciones con monedas diferentes al dólar estadounidense o criptomonedas. 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 del riesgo, 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 en términos de 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 y leyes 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 un monitoreo 24/7 sobre recursos tecnológicos críticos prestando 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, los lineamientos y controles implementados a nivel institucional para la gestión de la Seguridad de la Información y Ciberseguridad; para lo cual se cuenta con un sistema informático que automatiza la gestión.

#### **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, se ha diseñado un esquema de gestión de riesgos que comprende dos fases:

**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:

La creación de una estructura organizacional para la gestión del riesgo LDA/FT/FPADM.

La definición de políticas, procedimientos, lineamientos, pautas y directrices para la gestión del riesgo LDA/FT/FPADM.

Capacitación permanente a todo el personal del FSV, Administración Superior, Consejo de Vigilancia, Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores.

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.

**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:

La implementación de herramientas especializadas que monitorean las operaciones realizadas por los clientes del FSV.

La realización de la Debida Diligencia (Simplificada, estándar o Intensificada) en función del nivel de riesgo determinado.

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. Revisiones de los lineamientos establecidos de forma periódica.

### **Nota 31 – Litigios y Contingencias.**

Al 31 de diciembre de 2024 existe un consolidado de 3,568 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\$38,636,026.80 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 2024 y 2023, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.00

## **Información Financiera Complementaria**



Fondo Social para la Vivienda  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)  
211 disponibilidades

|                 | Cuenta Bancaria   | 2024              | 2023              | Variación        |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>21109</b>    | <b>BANCOS COMERCIALES M/N</b>   |                   |                   |                  |
| <b>21109005</b> | <b><u>Banco Cuscatlán</u></b>   |                   |                   |                  |
|                 | Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Inversiones Agencia                    | 10,210            | 26,421            | (16,211)         |
| 21109005001     | Sn. Miguel  |                   |                   |                  |
| 21109005023     | Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0                                  | 555               | 63,720            | (63,165)         |
| 21109005024     | Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000061169 Inversiones Agencia<br>Santa Ana       | -                 | 794               | (794)            |
|                 |   | <b>10,765</b>     | <b>90,935</b>     | <b>(80,170)</b>  |
| <b>21109010</b> | <b><u>Banco Promérica S.A.</u></b>  |                   |                   |                  |
| 21109010001     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 1106005975                            | 57,501            | 123,770           | (66,269)         |
| 21109010003     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000006                       | 316,642           | 261,214           | 55,428           |
| 21109010004     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000015                       | 2,691             | 2,420             | 271              |
| 21109010005     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000016                       | 10,958            | 1,010             | 9,948            |
| 21109010008     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000019                       | 8,600             | 6,297             | 2,303            |
| 21109010009     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000020                       | 6,701             | 2,216             | 4,485            |
| 21109010010     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000026                       | 7,768             | 26,761            | (18,993)         |
| 21109010012     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000048                       | 210,088           | 198,353           | 11,735           |
| 21109010013     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000059000056                       | 15,481            | 4,842             | 10,639           |
| 21109010015     | Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000059000058                       | 11,400            | 1,637             | 9,763            |
|                 |   | <b>647,830</b>    | <b>628,520</b>    | <b>19,310</b>    |
| <b>21109011</b> | <b><u>Banco Atlántida ES S.A.</u></b>                                       |                   |                   |                  |
|                 | Banco Atlántida ES S.A. Cuenta Corriente. No. 2103-01-001737-2              | 2,705,753         | 880,807           | 1,824,946        |
| 21109011001     |   |                   |                   |                  |
| 21109011002     | Banco Atlántida ES S.A. Cuenta Corriente. No. 3103013130405 fondos convenio | 225,568           | 341,635           | (116,067)        |
|                 |   | <b>2,931,321</b>  | <b>1,222,442</b>  | <b>1,708,879</b> |
| <b>21109012</b> | <b><u>Banco Abanks, S.A. DE C.V.</u></b>                                    |                   |                   |                  |
| 21109012001     | Banco Abanks, S.A. Cuenta Corriente. No. 91-110700794658                    | 3,201             | 433,335           | (430,134)        |
| <b>21123</b>    | <b><u>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</u></b>                  |                   |                   |                  |
| <b>21123002</b> | <b><u>Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.</u></b>                        |                   |                   |                  |
| 21123002001     | Cta. de Ahorro No. 01210359636  | 20,999,064        | 19,126,181        | 1,872,883        |
| 21123002002     | Cta. de Ahorro No. 01210373710  | 408,580           | 330,710           | 77,870           |
|                 |   | <b>21,407,644</b> | <b>19,456,891</b> | <b>1,950,753</b> |
| <b>21123003</b> | <b><u>Banco Agrícola Comercial</u></b>                                      |                   |                   |                  |
| 21123003001     | Cta. de Ahorro No. 190001339-6  | 611,001           | 216,719           | 394,282          |
| 21123003002     | Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV                                    | 1,490,556         | 1,518,352         | (27,796)         |
|                 |   | <b>2,101,557</b>  | <b>1,735,071</b>  | <b>366,486</b>   |
| <b>21123005</b> | <b><u>Banco Cuscatlán</u></b>   |                   |                   |                  |
| 21123005004     | Bco. Cuscatlán Cuenta de Ahorro No. 008-401-00-0000007-2                    | 2,200,029         | 2,871,213         | (671,184)        |
| 21123005005     | Bco. Cuscatlán Cuenta de Ahorro No. 018-401-00-047468-5                     | 1,303,458         | 206,549           | 1,096,909        |
|                 |   | <b>3,503,487</b>  | <b>3,077,762</b>  | <b>425,725</b>   |
| <b>21123014</b> | <b><u>Banco Promérica, S.A.</u></b>   |                   |                   |                  |
| 21123014001     | Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9   | 4,235,606         | 2,498,017         | 1,737,589        |
| 21123014003     | Cta. de Ahorro No. 20000045000399   | 416,819           | 807,230           | (390,411)        |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
Audidores y Consultores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe de Auditoría Externa Financiera  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2024

| Cuenta Bancaria |   | 2024              | 2023              | Variación          |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| 21123014004     | Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV                        | 65,424            | 6,287             | 59,137             |
| 21123014005     | Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proyecto Viales           | 309,909           | 308,953           | 956                |
| 21123014006     | Cta. de Ahorro No. 20000045000623 FSV-BCIE PROVIDA                  | 506,936           | 512,221           | (5,285)            |
|                 |   | <u>5,534,694</u>  | <u>4,132,708</u>  | <u>1,401,986</u>   |
| 21123018        | <b><u>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</u></b>                   |                   |                   |                    |
| 21123018001     | Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES                            | <u>325,050</u>    | <u>89,593</u>     | <u>235,457</u>     |
| 21123023        | <b><u>Banco de Fomento Agropecuario</u></b>                         |                   |                   |                    |
| 21123023001     | Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV                             | <u>607,132</u>    | <u>973,024</u>    | <u>(365,892)</u>   |
| 21123024        | <b><u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u></b>                    |                   |                   |                    |
| 21123024001     | Cta. de Ahorro No. 1160700239-03                                    | <u>2,544,420</u>  | <u>1,746,064</u>  | <u>798,356</u>     |
| 21123027        | <b><u>Banco Central de Reserva</u></b>                              |                   |                   |                    |
| 21123027001     | Cta. Depósitos No. 600213 BCR                                       | <u>117,690</u>    | <u>3,194</u>      | <u>114,496</u>     |
| 21123029        | <b><u>BANCOVI DE R.L.</u></b>                                       |                   |                   |                    |
| 21123029002     | Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 BANCOVI de R.L.        | 33,698            | 73,776            | (40,078)           |
| 21123029003     | Cta. de Ahorro A la Vista No. 15-0207-00045923 BANCOVI VIP          | 50,000            | 4,000,000         | (3,950,000)        |
|                 |   | <u>83,698</u>     | <u>4,073,776</u>  | <u>(3,990,078)</u> |
| 21123031        | <b><u>Banco Cooperativo de los Trabajadores</u></b>                 |                   |                   |                    |
| 21123031001     | Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores       | <u>644,052</u>    | <u>3,354,771</u>  | <u>(2,710,719)</u> |
| 21123032        | <b><u>Banco Industrial</u></b>                                      |                   |                   |                    |
| 21123032001     | Cta. Ahorro No. 21-004-003649-9 Banco Industrial                    | <u>60,197</u>     | <u>53,354</u>     | <u>6,843</u>       |
| 21123033        | <b><u>Sociedad de Ahorro y Crédito Multimoney, S.A. DE C.V.</u></b> |                   |                   |                    |
| 21123033001     | Cta. Ahorro No. 101001002099 SAC MULTIMONEY, S.A.                   | <u>1,883,807</u>  | <u>900,541</u>    | <u>983,266</u>     |
|                 | <b>Total Disponibilidad en Bancos</b>                               | <u>42,406,545</u> | <u>41,971,981</u> | <u>434,564</u>     |

Fondo Social para la Vivienda  
 Información Financiera Complementaria  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)  
 Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta

| Inmuebles  | Existencia en V2 | 2024      | 2023      | Variación | Actualizaciones   |
|--|------------------|-----------|-----------|-----------|---|
| <b>TERRENOS RUSTICOS</b>   |                  |           |           |           |   |
| 1- Finca La Bretaña, San Martin  | 84,317           | 91,203    | 91,203    | -         |   |
| 1.1 Antiguo Casco (CNTS)<br>(antiguamente porción EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).          | 34,317           | 91,203    | 91,203    | -         | Valúo DGP, Oficio 117 18/01/2007, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.   |
| 2- Las Vertientes, Tonacatepeque   | 7,843            | 3,011     | 3,170     | (159)     | DGP Oficio 1271 29/06/2007, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/2008.<br>Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt.   |
| 2.1 Las Vertientes - XOCHILT (19 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)                                   | 7,557            | 3,011     | 3,170     | (159)     | Descargo de un lote en movimiento de diario No. 04/2758 D/F 27/10/2021. Seguidamente se han ido descargando lotes, a medida los ex-cooperativistas van liquidando su compromiso, dando de baja el valor histórico y revalúo.                        |
| 3- Comunidad las Torres de Jerusalén   | 4,381            | 87,295    | 87,295    | -         | JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuó DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida No. 03/8778, del 30/11/2011.-  |
| 4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).   | 118,735          | 54,279    | 54,279    | -         | JD-45/2006, 28/04/2006 Y JD-140/2006, 29/11/2006.<br>Segregación de Lotificación la Selva, partida No. 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.-            |
| 5- Finca La Selva, Ilopango  | 19,547           | 16,414    | 16,414    | -         | Memorándum 06/05/2010 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.- |
| 6- Lotificación Comunidad 10 de octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)                             | 186              | 5,586     | 5,586     | -         | Administrador: Área de Activos Extraordinarios. -   |
| 7- Terrenos de Viviendas Dañadas (nota – El valor 2024 debería ser menor por ventas del 2023, o revisar) |                  | 1,381,885 | 1,381,885 | -         | Reg. en Partida 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta N° JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a   |
| 8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa   | 235              | 6,300     | 6,300     | -         |   |

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
 Auditores y Consultores  
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
 Informe de Auditoría Externa Financiera  
 Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2024

| <u>Inmuebles</u> | <u>Existencia en V2</u> | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      | <u>Variación</u> | <u>Actualizaciones</u>  |
|------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|---|
|                  |                         |                  |                  |                  | inventario de Activos Extraordinarios en Partida. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.- |
| <b>TOTALES</b>   |                         | <u>1,645,973</u> | <u>1,646,132</u> | <u>(159)</u>     |   |

**Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia**

| <u>Terreno</u>                          | <u>diciembre 2024</u> | <u>diciembre 2023</u> | <u>Variación</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------|
| 1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)          | 18,563                | 18,563                | -                |
| 2- Lotificación Comunidad 10 de octubre | 5,587                 | 5,587                 | -                |
| 3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas | 1,381,885             | 1,381,885             | -                |
| <b>Totales</b>                          | <u>1,406,035</u>      | <u>1,406,035</u>      | <u>-</u>         |

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

| <u>Inmuebles</u>  | <u>Existencia en V2</u> | <u>diciembre 2024</u> | <u>diciembre 2023</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.<br>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.<br>El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.                      | 48,808                  | 129,717               | 129,717               | -                |
| 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.<br>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.<br>El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012. | 123,822                 | 648,844               | 648,844               | -                |
| 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               | -                |
| <b>Totales</b>  |                         | <u>1,203,129</u>      | <u>1,203,129</u>      | <u>-</u>         |

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2024**  
 (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 a 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 2024 se realizaron descargos de mobiliario y equipo mediante acuerdos autorizados de Junta Directiva números JD-159/2024 del 05 de septiembre de 2024 por US\$48,778.75 y JD-189/2024 del 17 de octubre de 2024 por US\$25,349.54.

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

**DETALLE DE ADICION DE BIENES**

| Código          | Descripción del Bien   | Fecha de Adquisición | No. de Doc.                      | Ubicación Física | Valor          |
|-----------------|--|----------------------|----------------------------------|------------------|----------------|
| 014974-015320   | 258 laptops HP Probook   | 18/11/2024           | 01-000583                        | Oficina Central  | 360,924        |
| 9999595         | Suministro e Instalación de un Sistema Integrado para Desarrollo Humano                            | 30/11/2024           | 00110<br>00121<br>00002<br>00003 | Oficina Central  | 122,003        |
| varios          | Computador Desktop   | 18/11/2024           | 01-003319                        | Oficina Central  | 73,038         |
| 9999591         | Renovación-Service Desk Plus Multi-Language Enterprise   | 30/9/2024            | 01-00008                         | Oficina Central  | 27,200         |
| 015157/58/59/60 | LaptoPS-3  | 1/11/2024            | 01-002815                        | Oficina Central  | 20,192         |
| N/A             | Servicio de mantenimiento preventivo y/o de equipos que soportan la plataforma tecnológica del FSV | 5/9/2024             | 124                              | Oficina Central  | 6,328          |
| N/A             | 50% Soporte Técnico para Licencias Q-FLOW  | 29/8/2024            | 29                               | Oficina Central  | 5,768          |
| 9999590         | Servicio de renovación de Soporte Técnico de Software Papercut                                     | 23/9/2024            | 933                              | Oficina Central  | 3,125          |
| <b>TOTALES</b>  |  |                      |                                  |                  | <b>618,578</b> |

**Fondo Social Para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)  
**Garantía por posibles Desperfectos de Construcción**

Se reporta detalle de códigos auxiliares más importantes:

| <u>Auxiliar</u> | <u>Descripción</u>                            | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|-----------------|---|----------------|----------------|
| 3018            | Inversiones Herrera, S.A.                     | 3,600          | 4,952          |
| 3101            | Consortio Del Pacifico, S.A. de C.V.          | 3,439          | 3,439          |
| 3131            | Salazar Romero, S.A. de C.V.                  | 175,503        | 56,188         |
| 3195            | Constructora Orion, S.A. de C.V.              | 33,847         | 34,713         |
| 3225            | Rosales Soto Constructora, S.A De C.V.        | 3,372          | 3,372          |
| 3258            | Constructora Espinoza, S.A. de C.V.           | 10,555         | 19,773         |
| 3292            | A.R. Ingenieros Asociados                     | 9,723          | 7,157          |
| 3317            | Zona Baja, S.A. de C.V.                       | 3,216          | 3,216          |
| 3325            | Salvador Ramírez Cruz                         | 2,610          | 2,610          |
| 3345            | Proyectos De Viviendas Populares, S.A.        | 600            | 600            |
| 3391            | Desarrollo E Inversiones Diaz Bustamante      | 646            | 646            |
| 3401            | Edgar Mauricio Marroquín Pineda               | 687            | 687            |
| 3409            | Fonavipo                                      | 612            | 1,966          |
| 3416            | Rafael Ignacio Pacheco Blanco                 | 741            | 741            |
| 3418            | Edificaciones Corporativas S.A de C.V.        | 4,995          | -              |
| 3419            | Terrasal, S.A. de C.V.                        | 2,875          | 2,875          |
| 3431            | Ana Esperanza Pineda de Marroquín             | 1,125          | 1,125          |
| 3436            | Salvador Sanabria Burgos                      | -              | 6,744          |
| 3457            | Inversiones E Inmobiliaria Fénix, Sa          | 25,146         | 120,322        |
| 3473            | Yanira Jeannete Vasquez de Vanegas            | 1,470          | 1,470          |
| 3474            | Ideas Arquitectónicas, S.A. de C.V.           | 1,560          | 1,560          |
| 3483            | Kayasa, S.A. de C.V.                          | 1,599          | 1,599          |
| 3485            | Global Developers, S.A De C.V.                | 27,240         | 10,227         |
| 3486            | Francisco Cesar Octavio Galo Boni             | 20,864         | 35,383         |
| 3488            | Desarrollo Inmob.Cond. Villa Sere             | 3,210          | 3,210          |
| 3493            | Servicios Diversos de Ingenieria, S.A De C.V. | 3,032          | 6,578          |
| 3496            | Desarrolladora Ficher Hills, S.A. DE C.V.     | 6,360          | 6,360          |
| 3497            | Juan José Lievano Brizuela                    | 2,972          | 2,866          |
| 3498            | DF Desarrolladora, S.A DE C.V.                | 70,639         | -              |
| 3499            | Sociedad Cooperativa Creditos AGI             | 3,000          | -              |
|                 | <b>Totales</b>                                | <b>425,238</b> | <b>340,379</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 2024

| Lote | Tasa de interés | Monto otorgado | Saldo de capital al 31 de diciembre 2024 | Intereses por pagar al 31 de diciembre 2024 | Interés devengado en diciembre 2024 |
|------|-----------------|----------------|--|---|-------------------------------------|
| 1    | 5.00%           | 1,779,001      | 413,975                                  | 904   | 1,758                               |
| 1    | 6.00%           | 291,154        | 39,437                                   | 104   | 201                                 |
| 2    | 5.00%           | 1,407,059      | 313,517                                  | 686   | 1,332                               |
| 2    | 6.00%           | 519,856        | 159,500                                  | 418   | 813                                 |
| 3    | 5.00%           | 1,204,547      | 291,637                                  | 598   | 1,239                               |
| 3    | 6.00%           | 202,505        | 66,823                                   | 165   | 341                                 |
| 4    | 5.00%           | 1,596,052      | 407,307                                  | 891   | 1,739                               |
| 4    | 6.00%           | 425,124        | 141,974                                  | 372   | 724                                 |
| 5    | 5.00%           | 1,400,690      | 368,377                                  | 804   | 1,584                               |
| 5    | 6.00%           | 532,972        | 123,340                                  | 323   | 628                                 |
| 6    | 5.00%           | 1,370,074      | 291,798                                  | 638   | 1,249                               |
| 6    | 6.00%           | 289,368        | 65,684                                   | 172   | 335                                 |
| 7    | 5.00%           | 1,783,513      | 479,879                                  | 1,049                                       | 2,040                               |
| 7    | 6.00%           | 364,364        | 128,777                                  | 338   | 656                                 |
| 8    | 5.00%           | 2,147,089      | 575,754                                  | 1,259                                       | 2,445                               |
| 8    | 6.00%           | 677,284        | 190,997                                  | 501   | 973                                 |
| 9    | 5.00%           | 1,677,696      | 450,978                                  | 984   | 1,914                               |
| 9    | 6.00%           | 1,067,776      | 313,546                                  | 823   | 1,598                               |
| 10   | 5.00%           | 1,180,614      | 288,099                                  | 630   | 1,224                               |
| 10   | 6.00%           | 482,494        | 116,064                                  | 305   | 591                                 |
| 11   | 5.00%           | 801,881        | 173,533                                  | 380   | 751                                 |
| 11   | 6.00%           | 347,234        | 97,381                                   | 255   | 496                                 |
| 12   | 5.00%           | 577,094        | 126,516                                  | 276   | 537                                 |
| 12   | 6.00%           | 316,967        | 14,380                                   | 38  | 73                                  |
| 13   | 5.00%           | 1,467,131      | 398,548                                  | 871   | 1,693                               |
| 13   | 6.00%           | 369,539        | 62,261                                   | 163   | 317                                 |
| 14   | 5.00%           | 1,009,986      | 323,904                                  | 575   | 1,376                               |
| 14   | 6.00%           | 560,248        | 167,534                                  | 357   | 854                                 |
| 17   | 7.00%           | 7,782,553      | 712,059                                  | 1,907                                       | 4,378                               |
| 18   | 7.00%           | 1,799,316      | 152,195                                  | 669   | 916                                 |
| 19   | 7.00%           | 803,328        | 82,257                                   | 315   | 498                                 |
| 20   | 7.00%           | 442,699        | 50,182                                   | 192   | 303                                 |
| 21   | 7.00%           | 693,836        | 48,400                                   | 46  | 302                                 |
| 22   | 7.00%           | 519,520        | 42,035                                   | 169   | 254                                 |
| 23   | 7.00%           | 561,651        | 65,318                                   | 75  | 405                                 |
| 24   | 7.00%           | 686,035        | 93,907                                   | 539   | 557                                 |
| 25   | 7.00%           | 547,116        | 62,239                                   | 190   | 378                                 |
| 26   | 7.00%           | 556,796        | 61,452                                   | 71  | 381                                 |
| 27   | 7.00%           | 524,305        | 58,491                                   | 302   | 349                                 |
| 28   | 7.00%           | 769,946        | 123,451                                  | 543   | 743                                 |



VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.  
 Auditores y Consultores  
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
 Informe de Auditoría Externa Financiera  
 Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2024

| Lote                 | Tasa de interés | Monto otorgado    | Saldo de capital al 31 de diciembre 2024 | Intereses por pagar al 31 de diciembre 2024 | Interés devengado en diciembre 2024 |
|----------------------|-----------------|-------------------|--|---|-------------------------------------|
| 29                   | 7.00%           | 979,867           | 149,243                                  | 257   | 911                                 |
| 30                   | 7.00%           | 968,798           | 125,988                                  | 675   | 750                                 |
| 31                   | 7.00%           | 1,162,525         | 177,329                                  | 68  | 1,092                               |
| 32                   | 7.00%           | 951,107           | 137,227                                  | 709   | 818                                 |
| 33                   | 7.00%           | 2,067,478         | 618,616                                  | 710   | 3,736                               |
| 34                   | 6.50%           | 20,245            | 15,721                                   | 17  | 87                                  |
| 34                   | 7.00%           | 4,979,945         | 3,427,435                                | 3,933                                       | 20,471                              |
| 35                   | 5.25%           | 2,500,893         | 2,281,396                                | 655   | 10,170                              |
| 36                   | 5.25%           | 2,500,260         | 2,328,033                                | 668   | 10,388                              |
| 37                   | 5.25%           | 499,956           | 486,419                                  | 1,535                                       | 2,164                               |
| 38                   | 5.25%           | 499,968           | 486,222                                  | 418   | 2,167                               |
| 39                   | 5.25%           | 499,956           | 487,171                                  | 2,096                                       | 2,166                               |
| 40                   | 5.25%           | 499,959           | 487,673                                  | 1,119                                       | 2,171                               |
| <b>Total general</b> |                 | <b>59,667,370</b> | <b>19,351,979</b>                        | <b>32,757</b>                               | <b>96,036</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 2024

| Referencia                 | Tasa de interés | Monto otorgado     | Saldo capital al 31 de diciembre 2024 | Intereses por pagar al 31 de diciembre 2024 | Interés devengado en diciembre 2024 |
|----------------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|
| 23/17                      | 7.67169%        | 2,300,000          | 1,309,722                             | 13,118                                      | 8,652                               |
| 22/17                      | 9.62169%        | 7,700,000          | 4,716,250                             | 59,244                                      | 39,076                              |
| 321/17                     | 7.50918%        | 1,000,000          | 573,529                               | 1,077                                       | 3,816                               |
| 322/17                     | 6.50%           | 500,000            | 137,500                               | 223   | 819                                 |
| 16/18                      | 7.68606%        | 1,340,000          | 807,941                               | 11,902                                      | 5,347                               |
| 15/18                      | 6.50%           | 6,000,000          | 1,950,000                             | 24,294                                      | 10,915                              |
| 55/18                      | 6.50%           | 10,660,000         | 3,464,500                             | 25,021                                      | 19,392                              |
| 75/18                      | 6.50%           | 8,300,000          | 2,697,500                             | 16,073                                      | 15,098                              |
| 414/18                     | 7.68606%        | 900,000            | 548,438                               | 8,079                                       | 3,630                               |
| 413/18                     | 6.50%           | 2,666,296          | 999,861                               | 12,457                                      | 5,596                               |
| 549/19                     | 6.50%           | 19,700,000         | 9,850,000                             | 85,367                                      | 55,133                              |
| 550/19                     | 7.64086%        | 300,000            | 200,000                               | 2,038                                       | 1,316                               |
| 222/2020                   | 6.50%           | 6,700,000          | 3,685,000                             | 42,582                                      | 20,626                              |
| 1643/2022                  | 7.50918%        | 1,000,000          | 791,667                               | 1,486                                       | 5,271                               |
| 1678/2022                  | 6.50%           | 5,000,000          | 3,875,000                             | 47,576                                      | 21,689                              |
| 3005/2024                  | 6.50%           | 3,000,000          | 3,000,000                             | 53,083                                      | 16,792                              |
| <b>Total LGC 2178</b>      |                 | <b>77,066,296</b>  | <b>38,606,908</b>                     | <b>403,620</b>                              | <b>233,168</b>                      |
| 1128/2021                  | 2.50%           | 10,000,000         | 8,800,000                             | 56,833                                      | 18,944                              |
| 1467/2022                  | 2.50%           | 9,000,000          | 8,081,633                             | 52,194                                      | 17,398                              |
| 1573/2022                  | 2.50%           | 10,000,000         | 8,979,592                             | 57,993                                      | 19,331                              |
| 1651/2022                  | 2.50%           | 6,000,000          | 5,387,755                             | 34,796                                      | 11,599                              |
| 1736/2022                  | 2.50%           | 5,000,000          | 4,583,333                             | 29,601                                      | 9,867                               |
| 1874/2022                  | 2.50%           | 5,000,000          | 4,583,333                             | 29,601                                      | 9,867                               |
| 2148/2023                  | 2.50%           | 5,000,000          | 4,680,851                             | 30,230                                      | 10,077                              |
| <b>Total Préstamo 2281</b> |                 | <b>50,000,000</b>  | <b>45,096,497</b>                     | <b>291,248</b>                              | <b>97,083</b>                       |
| <b>Total general</b>       |                 | <b>127,066,296</b> | <b>83,703,405</b>                     | <b>694,868</b>                              | <b>330,251</b>                      |

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2024**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)  
**Detalle desembolsos BID**

| Referencia   | Tasa de interés | Monto otorgado    | Saldo capital al 31 de diciembre 2024 | Intereses por pagar al 31 de diciembre 2024 | Interés devengado en diciembre 2024 |
|--------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|
| S/R          | 5.85823%        | 7,500,000         | 7,500,000                             | 20,748                                      | 30,336                              |
| S/R          | 5.85823%        | 7,500,000         | 7,500,000                             | 20,747                                      | 30,336                              |
| S/R          | 5.85823%        | 10,000,000        | 10,000,000                            | 27,664                                      | 40,448                              |
| S/R          | 5.85823%        | 25,000,000        | 25,000,000                            | 69,160                                      | 118,700                             |
| <b>Total</b> |                 | <b>50,000,000</b> | <b>50,000,000</b>                     | <b>138,319</b>                              | <b>219,820</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 2024**

Febrero 2025

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 2024 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 2024, 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 2024, 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 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.

**VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024**

---

**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 2024, 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.

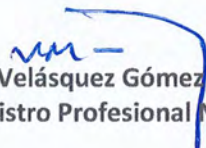
Debido a limitaciones inherentes a cualquier Sistema de Control Interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados debido a la naturaleza de nuestra auditoría. Una debilidad significativa es una condición reportable en donde el diseño u operación de uno o más de los elementos del Control 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, S.A. DE C.V.**  
**Audidores Externos**  
**Registro Profesional No. 2677**



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



San Salvador, 12 de febrero de 2025  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador Centro, El Salvador, C.A.

## Procedimientos Ejecutados

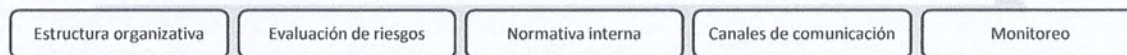
### Revisión del Control Interno

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.

### 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.

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024**

---

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 se 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 2024.

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 lo anterior 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 2024

**Limitaciones al alcance**

Durante el proceso de nuestra auditoría para el ejercicio de 2024, 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 1 de enero al 31 de diciembre de 2024**

Febrero 2025

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 2024, 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 finalizo el 31 de diciembre de 2024, 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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**  
**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

---

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

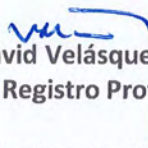
Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre las declaraciones de la Administración al cumplimiento a leyes, reglamentos y disposiciones aplicables al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría 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, S.A. DE C.V.**  
**Audidores Externos**  
**Registro Profesional No. 2677**



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



San Salvador, 12 de febrero de 2025  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador Centro, 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 2024, 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 2024, 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.
- Centro Nacional de Registros
- Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República
- Medio Ambiente
- Ministerio de Trabajo y Previsión Social

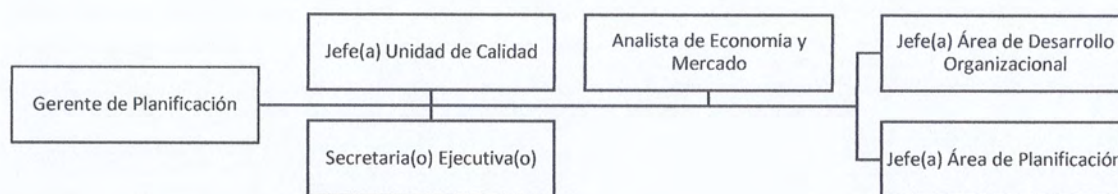
- Ministerio de Gobernación.

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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

---



**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 2024**

Febrero 2025

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe Auditoría Externa Financiera**  
**Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024**

**I. RESULTADO DE LA AUDITORÍA**

Después de haber ejecutado los procedimientos de auditoría planificados para la auditoría externa de los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido del 01 de junio al 31 de diciembre de 2024, no determinamos hallazgos de auditoría que afecten la razonabilidad de las cifras de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024.

La auditoría se ejecutó de acuerdo a Normas de Auditoría Gubernamental, Normas Internacionales de Auditoría y requerimientos establecidos por la NRP-18 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Un detalle de asuntos menores relacionados a procesos de compras evaluados bajo la Ley de Compras Públicas, se han comunicado a la Administración de los cuales se resume:

| No | Condición  | Respuestas de la Administración   | Estado actual   |
|----|--|---|---|
| 1  | <p><u>Documentación no localizada en expedientes de Unidades Solicitantes</u></p> <p>En una muestra de expedientes de compra, correspondientes a Unidades Solicitantes, no se localizaron documentos de actividades previas tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• planes operativos de trabajo;</li> <li>• planes anuales de compras y sus modificaciones;</li> <li>• cronograma de actividades, recursos,</li> <li>• Asignación del personal técnico al proceso</li> </ul> | <p>La documentación fue presentada por las unidades solicitante, verificándose su existencia, y el compromiso de incorporarse en los expedientes a archivo, con excepción de la asignación del personal la cual conforme a consulta a DINAC, no procede al no establecerse delegable esta responsabilidad</p> | <p>Superado</p> <p>Se realizará seguimiento del proceso de incorporación en el expediente en lo aplicable</p> |
| 2  | <p><u>Documentación no localizados o incompleta en expedientes de Unidades Solicitantes</u></p> <p>En algunos expedientes no se localizó documentación de soporte sobre justificaciones relacionadas a realizar procesos de Subasta Electrónica Inversa en lugar de Contratación Directa, comprar a través del Mercado Bursátil y de los criterios financieros requeridos a oferentes.</p>   | <p>Mediante comentarios recibidos, se han justificado la selección de las tipologías de compras, sus ventajas en costos y tiempos, así como los criterios financieros definidos en los DSO</p>  | <p>Superado</p> <p>Se dará seguimiento que a futuro, se incorporen estos elementos</p>                        |

**II. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA EXTERNA ANTERIOR**

En cumplimiento a lo regulado en Art. 23 literal b) romano ix) de la NRP-18, emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, verificamos la existencia de recomendaciones efectuadas por la auditoría externa anterior, mediante la lectura del correspondiente Informe financiero emitido al Fondo Social para la Vivienda (FSV) en julio de 2024, en consecuencia, no existen recomendaciones a las cuales se tenga que dar seguimiento.

### III. SEGUIMIENTO DE AUDITORÍA INTERNA A RECOMENDACIONES DE AUDITORIAS EXTERNAS

Se presenta cuadro resumen del estado de recomendaciones de auditorías anteriores y seguimiento efectuado por la Auditoría Interna del Fondo Social para la Vivienda (FSV) al 30 de noviembre de 2024.

| Unidad Organizativa <sup>1</sup>         | Estado de recomendaciones |          |          |               |                  |          |                       |               |
|--|---------------------------|----------|----------|---------------|------------------|----------|-----------------------|---------------|
|  | Cumplidas / Cerradas      |          |          |               | En proceso       |          |                       |               |
|  | ENP <sup>2</sup>          | Internas | Externas | Total         | ENP <sup>2</sup> | Internas | Externas <sup>3</sup> | Total         |
| Gerencia de Finanzas                     | 1                         | -        | -        | 1             | 1                | -        | -                     | 1             |
| Gerencia de Créditos                     | -                         | -        | -        | -             | -                | -        | 1                     | 1             |
| Gerencia Técnica                         | -                         | -        | -        | 0             | -                | -        | 1                     | 1             |
| Oficialía de Cumplimiento                | -                         | -        | -        | 0             | -                | -        | 1                     | 1             |
| Gerencia de Tecnología de la Información | 1                         | -        | -        | 1             | -                | -        | -                     | 0             |
| Gerencia de Servicio al Cliente          | 4                         | 2        | -        | 6             | -                | -        | -                     | 0             |
| <b>Totales (12)</b>                      | <b>6</b>                  | <b>2</b> | <b>0</b> | <b>8</b>      | <b>1</b>         | <b>0</b> | <b>3</b>              | <b>4</b>      |
| <b>Porcentaje (100.00%)</b>              |                           |          |          | <b>67.00%</b> |                  |          |                       | <b>33.00%</b> |

1 Las recomendaciones se encuentran agrupadas por Unidades Organizativas, de acuerdo a la dependencia jerárquica.

2 Informes no programados.

3 Recomendaciones externas en proceso: 3 corresponden a la SSF

### IV. SEGUIMIENTO DE INFORME EMITIDOS POR LA CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA

Como parte del trabajo, se dio seguimiento a “Informe de Auditoría Financiera al Fondo Social para la Vivienda, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021”, emitido por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador en San Salvador el 05 de diciembre de 2024.

Como resultado de la revisión, se obtuvo observación relacionada al cumplimiento legal, relativa a la documentación de respaldo en las etapas de los informes generados en auditorías denominadas “Exámenes no Programados”, sobre el particular hemos verificado la existencia de informes relacionados a este tipo de auditoría durante el período precedente.

### V. SEGUIMIENTO DE INFORMES DE SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO (SSF)

El seguimiento de las Instrucciones efectuadas por auditorías de la Superintendencia al Fondo Social para la Vivienda (FSV), correspondiente al 2do. Semestre de 2024, es el siguiente:

| N | Clasificación -Condición  | Comentarios de la Administración  | Estatus   |
|---|---|---|---|
|   | <b>RIESGO DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS</b>   |   |   |
| 1 | <u>Factores de riesgo.</u><br>En el Instructivo de LDA/FT/FPADM, de evaluación de riesgos en materia de gestión de lavado de dinero y activos, y financiamiento al terrorismo, el Fondo Social para la Vivienda no incluye a los empleados, | Con fecha 09/01/2025 se solicitó a Junta Directiva, modificación al Instructivo de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, desglosando en la metodología de evaluación y valoración de riesgos, el factor de riesgo | En proceso<br>Se dará seguimiento de las actividades durante 2025 a fin de verificar la |



Fondo Social para la Vivienda (FSV)  
Informe Auditoría Externa Financiera

Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

| N   | Clasificación -Condición   | Comentarios de la Administración  | Estatus  |
|---|--|---|--|
|   | según lo requerido por los artículos 15 y 16 de las «Normas Técnicas para la Gestión de los Riesgos de Lavado de Dinero y de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva» (NRP-36).  | EMPLEADOS, incorporando subfactores según lo requerido en las Normas Técnicas para la Gestión de los Riesgos de Lavado de Dinero y Activos, Financiación al Terrorismo y la Financiación a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (NRP-36).  | implementación de los cambios  |
| 2   | <u>Seguimiento de alertas de operaciones.</u><br>En el período comprendido entre junio 2023 y agosto 2024, se generaron 6,844 alertas en materia de prevención de LDA/FT/FPADM; de estas 227 no incluyen o no se describe en el sistema informático de prevención INFOLOGIC, el criterio por el cual fueron descartadas por parte de las unidades de negocios; así mismo, otras presentan la condición de procesada-aceptada sin justificar el criterio.   | En el mes de julio 2023 se dio la instrucción de no utilizar la opción “Descartar” en el sistema de alertas, a fin de que en la fase de análisis sean documentadas de forma adecuada. De las 227 alertas observadas en el Informe DS-SAIEF-DSIEF-32419, 219 corresponden a alertas generadas antes de esa fecha. Se procedió a revisar cada una de las alertas observadas (descartadas y procesadas) y se actualizó en el sistema informático AmlSoft el análisis del caso realizado. Se adjunta copia digital de minuta de reunión donde se instruyó no utilizar la opción de “Descartar alertas” y reporte de alertas actualizado, generado en el sistema para el período de junio 2023 a agosto 2024 | En proceso<br>Se realizara seguimiento de: cambios del Sistema Informático, y de los procesos para documentar las alertas observadas y descartadas |
| <b>EVALUACIÓN DE INFORMACIÓN DE GARANTÍAS Y VALORACIÓN PERICIAL</b> |  |   |  |
| 3   | <u>Inconsistencia en data de garantías.</u><br>Verificación de muestra de 20 Garantías hipotecarias, Inconsistencias en la información remitida a Central de Riesgos de la SSF en valor contractual y valor de mercado, para todos los casos, de acuerdo a lo establecido en el Anexo C de las «Normas Técnicas sobre el Procedimiento para la Recolección de Información del Sistema de Central de Riesgos» (NRP-41), en el primer campo debe reportarse el valor del inmueble especificado en el mutuo hipotecario y en el segundo el precio en que puede venderse el inmueble según lo consignado en el informe del perito. | Se procedió a realizar requerimiento para modificar los campos de donde se extrae la información de los valores citados en la observación del archivo «garantía_hipotecaria»; en ese sentido, los datos remitidos a la Central de Riesgos de la Superintendencia desde el cierre del mes de octubre 2024, ya fueron modificados y remitidos conforme lo establecido en las Normas Técnicas sobre el Procedimiento para la Recolección de Información del Sistema de Central de Riesgos (NRP-41), lo cual se puede confirmar al realizar la revisión de la información remitida desde esa fecha por el FSV.  | En proceso<br>Se dará seguimiento a los reportes enviados a la SSF, con la información correcta  |
| <b>SEGUIMIENTO A OBSERVACIONES ANTERIORES</b>                       |  |   |  |
| 4   | <u>Riesgo de liquidez y mercado - Funciones y periodicidad de reuniones del Comité de Activos y Pasivos (ALCO).</u><br>El Comité de Activos y Pasivos aún no sesiona con la frecuencia semestral establecida en el romano III del «Manual de Contingencia de Liquidez», actualizado el 22 de agosto de 2022.   | A iniciativa de la Gerencia de Finanzas del FSV, se realizó un análisis sobre el objeto y funciones asignadas al Comité de Activos y Pasivos, concluyendo que esas funciones son desarrolladas por otras instancias dentro de la institución<br>Por lo anterior, a propuesta de la Gerencia de Finanzas en sesión No. JD-219/2024 de fecha 28 de noviembre de 2024, se autorizó   | En proceso<br>La disolución del Comité y de las funciones que este realizaba, quedan en Riesgos, sujeto a verificación de la SSF                   |

Fondo Social para la Vivienda (FSV)  
Informe Auditoría Externa Financiera  
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024

| N | Clasificación -Condición  | Comentarios de la Administración  | Estatus   |
|---|---|---|---|
|   |   | la disolución del Comité de Activos y Pasivos debido a que sus funciones fueron asignadas previamente en otros comités.   |   |
| 5 | <p><u>Gestión de riesgo de LDA - Parametrización de alertas en materia de LDA.</u><br/>El Fondo ha definido supuestos de alertas de operaciones y transacciones. Sin embargo, los supuestos se han establecido de forma genérica o lineales y no con parámetros de conformidad a la evaluación del riesgo del cliente, perfil transaccional o de negocio, declaración jurada u otros criterios tomando de base el perfil de riesgo del cliente.</p>   | <p>En el mes de noviembre 2024 se dio atención a todas las actividades indicadas en el Plan de Acción para atener recomendación de la SSF relacionada con la parametrización de alertas.<br/>Posterior al estudio realizado, se crearon alertas por sector, perfil transaccional y otros, según lo indicado en la recomendación comentada.</p>  | <p>En proceso<br/>Se realizará seguimiento de las mejoras implementadas en la parametrización sobre operaciones y transacciones del LDA</p> |
| 6 | <p><u>Plan de actualización de valúos de garantías hipotecarias.</u><br/>De un universo de 35,168 valúos pendiente de realizar a septiembre de 2024, se actualizaron 28,947; 3,034 no se actualizaron por corresponder a créditos cancelados; encontrándose pendientes de actualizar 3,187. De octubre de 2024 a abril de 2025 se proyecta realizar 2,345 valúos, quedando un remanente de 842 valúos sin justificar o no incluidos dentro del plan de actualización presentados a Junta Directiva y remitido a esta Superintendencia</p> | <p>En el análisis realizado se determinó que los valúos programados para el mes de septiembre de 2024 (335 valúos) no se ejecutaron en un 100%, solo se logró ejecutar 189 valúos, quedando pendiente 146 referencias por valuar en las cuales no se logró acceder al inmueble y 696 referencias que se excluyen de acuerdo a los criterios establecidos en el Procedimiento 13 para la Gestión Integral de Riesgos; por vencimiento contractual menor o igual a un año y/o con saldo adeudado menor a \$300.00, totalizando las 842 referencias consideradas como remanente sin justificar, las cuales si están consideradas en el Plan de actualización presentado a Junta Directiva y remitido a la SSF.</p> <p>Adicionalmente, como parte de los esfuerzos institucionales para dar cumplimiento a la actualización de los inmuebles de acuerdo con el plan presentado a Junta Directiva al cierre del año 2024 se ha logrado ejecutar el 51.31% de las actualizaciones de valúo programadas y de acuerdo con el plan para el cierre del año 2024 se debía cumplir con el 50% de avance, lo que refleja un cumplimiento mayor a programado.</p> | <p>En proceso<br/>Se dará seguimiento a las acciones que la administración realiza</p>  |