



VELASQUEZ GRANADOS Y CIA
CONTADORES, AUDITORES Y CONSULTORES

Contadores
Impuestos
Auditores
Consultores
Atrasos Contables

Organizaciones de Empresa
Autorización Libros de IVA
Autorización de Libros Contables
Autorización de Sistemas Contables

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

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS

**PERIODO COMPRENDIDO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

**Informe de Auditoría de Estados Financieros
Por el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2018**

Índice del Contenido

Contenido	Página
Informe de Auditoría Financiera	1-3
Estado de Situación Financiera	4-4
Estado de Rendimiento Económico	5-5
Estado de Ejecución Presupuestaria	6-6
Estado de Flujos de Fondos	7-7
Notas Explicativas a los Estados Financieros	8-40
Información Financiera Complementaria	41-54



VELASQUEZ GRANADOS Y CIA
CONTADORES, AUDITORES Y CONSULTORES

Contadores
Impuestos
Auditores
Consultores
Atrasos Contables

Organizaciones de Empresa
Autorización Libros de IVA
Autorización de Libros Contables
Autorización de Sistemas Contables

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Honorables Miembros de la Asamblea de Gobernadores del FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**, al 31 de diciembre de 2018, que comprende el Estado de Situación Financiera, Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos relativos al período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, así como un resumen de las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas e información financiera complementaria.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**, al 31 de diciembre de 2018, su Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental, aplicable a Instituciones Gubernamentales y aprobado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda.

Otras responsabilidades de informar

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es supervisado por la Superintendencia del Sistema Financiero, por lo que se encuentra obligado al cumplimiento de la normativa técnica aplicable, emitida por Superintendencia.

Nuestro informe se emite únicamente para el uso del Fondo Social para la Vivienda, la Superintendencia del Sistema Financiero y la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo.

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría con base a las; Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y Normas de Auditoría Gubernamental en lo aplicable. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe.

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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base de nuestra opinión.

Informe de los Auditores Independientes

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de evaluar la capacidad de la entidad, revelando, según aplique, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio apropiado a las operaciones.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidad del auditor

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 de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores aun cuando existan. 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 las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Valoramos 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 obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos por equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Realizamos evaluación de control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, de los principios contables aplicados a la entidad, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o

Informe de los Auditores Independientes

condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, 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.

- Evaluamos la representación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones, y si los estados financieros 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 cuando fue aplicable los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso del trabajo.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Auditores Externos
Inscripción Profesional No. 2677




Lic. David Velásquez Gómez
Socio, Inscripción Profesional No. 1449



San Salvador, 4 de Febrero de 2019.
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

<u>Recursos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fondos			
Disponibilidades	3	26,452,631	21,965,111
Anticipos de Fondos	4	<u>4,695,948</u>	<u>3,806,729</u>
Total Fondos		31,148,579	25,771,840
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	57,485,000	20,940,000
Inversiones en Préstamos – Netas	6	814,223,319	821,643,065
Deudores Financieros	7	12,834,085	11,992,589
Inversiones Intangibles – Netas	8	1,216,479	1,469,722
Inversiones no Recuperables – Netas	9	5,410	5,803
Total Inversiones Financieras		<u>885,764,293</u>	<u>856,051,179</u>
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	10	<u>307,444</u>	<u>311,767</u>
Inversiones en Bienes de Uso			
Bienes Depreciables – Netos	11	7,579,001	9,115,799
Bienes no Depreciables	11	<u>5,541,169</u>	<u>5,854,217</u>
Total Inversiones en Bienes de Uso		13,120,170	14,970,016
Total Recursos		<u>930,340,486</u>	<u>897,104,802</u>
Cuentas de Orden	17	<u>263,429,893</u>	<u>254,887,238</u>
Obligaciones y Patrimonio			
Obligaciones			
Deuda Corriente			
Depósitos a Terceros	12	<u>5,023,475</u>	<u>3,890,612</u>
Total Deuda Corriente		<u>5,023,475</u>	<u>3,890,612</u>
Financiamiento de Terceros			
Endeudamiento Interno			
Títulos Valores	13	190,408,535	208,414,739
Préstamos	14	<u>29,135,209</u>	<u>31,331,223</u>
Total Endeudamiento Interno		219,543,744	239,745,962
Endeudamiento Externo			
De Organismos Multilaterales BCIE	14	<u>38,321,068</u>	<u>11,088,211</u>
Total Endeudamiento Externo		38,321,068	11,088,211
Acreedores Financieros			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones	15	202,647,411	212,085,384
Otros Acreedores Financieros	15	<u>11,800,817</u>	<u>9,718,461</u>
Total Acreedores Financieros		214,448,228	221,803,845
Total Financiamiento de Terceros		<u>472,313,040</u>	<u>472,638,018</u>
Total Obligaciones		<u>477,336,515</u>	<u>476,528,630</u>
Patrimonio Estatal			
Patrimonio			
Resultados Ejercicios Anteriores		6,635,429	6,635,429
Resultado del Ejercicio Corriente		187,382	192,384
Resultado del Ejercicio Corriente		34,459,301	33,375,884
Superávit por Revaluación		6,725,841	8,754,136
Reserva de Emergencias		392,700,164	359,745,380
Reserva Técnica		<u>12,295,854</u>	<u>11,872,959</u>
Total Patrimonio		453,003,971	420,576,172
Total Pasivo, Patrimonio v Reservas		<u>930,340,486</u>	<u>897,104,802</u>
Cuentas de Orden por Contra	17	<u>263,429,893</u>	<u>254,887,238</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estados de Rendimiento Económico
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	18	75,612,851	74,369,223
Ingresos Transferencias Corrientes Recibidas		2,416	3,236
Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	19	8,569,892	6,730,265
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	20	39,027,668	35,133,441
Total de Ingresos de Gestión		123,212,827	116,236,165
Menos:			
Gastos de Gestión			
Gastos en Personal	21	12,159,408	11,526,678
Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	22	9,209,502	8,721,927
Gastos de Bienes Capitalizables		35,950	67,817
Gastos Financieros y Otros	23	13,258,314	12,851,855
Gastos en Transferencias Otorgadas		950,947	995,838
Costo de Ventas y Cargos Calculados	24	53,093,641	48,687,605
Gastos por Actualizaciones y Ajustes	25	45,764	8,561
Total de Gastos de Gestión		88,753,526	82,860,281
Resultado del Ejercicio		34,459,301	33,375,884

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

	2018			2017				
	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado (Nota 26)</u>	<u>Saldo</u>	<u>Ejecución%</u>	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado (Nota 26)</u>	<u>Saldo</u>	<u>Ejecución%</u>
Ingresos								
Corrientes:								
Venta de Bienes y Servicios	43,000	45,194	(2,194)	105.00%	42,000	14,408	27,592	34%
Ingresos Financieros y Otros	90,489,655	90,780,998	(291,343)	100.32%	79,931,475	88,876,450	(8,944,975)	111%
Transferencias Corrientes	6,000	14,799	(8,799)	247.00%	6,000	10,230	(4,230)	171%
	<u>90,538,655</u>	<u>90,840,991</u>	<u>(302,336)</u>		<u>79,979,475</u>	<u>88,901,088</u>	<u>(8,921,613)</u>	
De Capital:								
Venta de Activos Fijos	85,000	235,119	(150,119)	277%	113,000	331,395	(218,395)	293%
Saldos de Años Anteriores	1,000	0	1,000	0%	1,000,000	0	1,000,000	0%
Recuperación Inversiones Financieras	58,300,000	62,547,395	(4,247,394)	107%	57,983,260	58,818,385	(835,125)	101%
Endeudamiento Público	47,566,300	31,933,774	15,632,525	67%	60,243,670	22,710,497	37,533,173	38%
	<u>105,952,300</u>	<u>94,716,288</u>	<u>11,236,012</u>		<u>119,339,930</u>	<u>81,860,277</u>	<u>37,479,653</u>	
Total de Ingresos	<u>196,490,955</u>	<u>185,557,279</u>	<u>10,933,676</u>		<u>199,319,405</u>	<u>170,761,365</u>	<u>28,558,040</u>	
Egresos								
Corrientes:								
Remuneraciones	13,079,480	12,159,194	920,286	93%	12,358,855	11,560,923	797,932	94%
Adquisiciones de Bienes y Servicios	13,311,545	9,201,257	4,110,288	69%	12,751,660	8,713,829	4,037,831	68%
Gastos Financieros y Otros	16,847,915	15,403,669	1,444,246	91%	19,744,055	14,878,824	4,865,231	75%
Transferencias Corrientes	11,026,100	8,790,415	2,235,685	80%	11,027,880	9,508,545	1,519,335	86%
	<u>54,265,040</u>	<u>45,554,535</u>	<u>8,710,505</u>		<u>55,882,450</u>	<u>44,662,121</u>	<u>11,220,329</u>	
De Capital:								
Inversiones en Activos Fijos	6,859,050	1,509,478	5,349,572	22%	3,864,895	1,033,800	2,831,095	27%
Inversiones Financieras	110,256,300	76,650,308	33,605,992	70%	116,216,000	88,555,207	27,660,793	76%
Amortización Endeudamiento Público	25,110,565	24,903,136	207,429	99%	23,356,060	22,367,330	988,730	96%
	<u>142,225,915</u>	<u>103,062,922</u>	<u>39,162,993</u>		<u>143,436,955</u>	<u>111,956,337</u>	<u>31,480,618</u>	
Total de Egresos	<u>196,490,955</u>	<u>148,617,457</u>	<u>47,873,498</u>		<u>199,319,405</u>	<u>156,618,458</u>	<u>42,700,947</u>	
Superávit (Déficit) Presupuestario		<u>36,939,822</u>	<u>(36,939,822)</u>			<u>14,142,907</u>	<u>(14,142,907)</u>	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estados de Flujo de Fondos
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – Nota 30)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Disponibilidades Iniciales	21,965,111	17,484,090
Resultado Operacional Neto	(1,607,402)	7,070,355
Fuentes Operacionales		
Venta de Bienes y Servicios	45,194	14,409
Ingresos Financieros y Otros	77,187,492	76,350,036
Transferencias Corrientes Recibidas	14,799	10,229
Venta de Activos Fijos	235,119	331,395
Recuperación de Inversiones Financieras	63,158,623	65,868,208
Operaciones de Ejercicios Anteriores	10,756,775	9,858,885
Total Fuentes Operacionales	<u>151,398,002</u>	<u>152,433,163</u>
(-) Usos Operacionales		
Remuneraciones	11,637,431	11,076,774
Adquisiciones Bienes y Servicios	7,496,915	7,716,341
Gastos Financieros y Otros	13,537,554	13,159,880
Transferencias Corrientes Otorgadas	8,790,415	9,508,545
Inversiones en Activos Fijos	1,489,086	1,022,564
Inversiones Financieras	69,467,352	82,063,876
Inversiones Financieras Temporales	37,075,000	17,485,000
Operaciones de Ejercicios Anteriores	3,511,651	3,329,827
Total Usos Operacionales	<u>153,005,404</u>	<u>145,362,807</u>
Financiamiento de Terceros		
Empréstitos Contratados	31,933,774	22,710,497
Servicio de la Deuda	24,903,136	22,367,330
	<u>7,030,638</u>	<u>343,167</u>
Resultado No Operacional Neto	<u>(935,716)</u>	<u>(2,932,501)</u>
Fuentes no Operacionales		
Anticipo a Empleados	0	7,624
Anticipo por Servicios	0	138,083
Anticipo de Fondos a Instituciones Públicas	0	7,628
Depósitos Ajenos	22,529,066	16,484,847
Anticipo de Fondos por Instituciones Publicas	296,398	0
Depósitos Retenciones Fiscales	2,386	0
Total Fuentes no Operacionales	<u>22,827,850</u>	<u>16,638,182</u>
(-) Usos no Operacionales		
Anticipos a Empleados	8,820	0
Anticipos por Servicios	2,459,053	2,229,913
Anticipos de Fondos de Instituciones Públicas	12,379	0
Depósitos Ajenos	21,060,090	17,003,246
Depósitos en Garantía	46,890	217,700
Depósitos Retenciones Fiscales	0	4,489
Recaudaciones por Liquidar	176,334	115,335
Total Usos no Operacionales	<u>23,763,566</u>	<u>19,570,683</u>
Disponibilidades Finales	<u>26,452,631</u>	<u>21,965,111</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Nota 1 – 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:

- (a) Depósitos a la vista hasta por el 30% de la disponibilidad total, sin exceder del monto de un mes de obligaciones.
- (b) El saldo restante deberá invertirse en Depósitos a Plazo y Otras Inversiones de fácil realización, autorizadas por la Bolsa de Valores de El Salvador.

d. Anticipos de Fondos.

La Institución sigue la política de otorgar anticipos a suministrantes de servicios y efectuar desembolsos parciales a medida que avanza la recepción de los mismos. 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 periodo de realización sea igual o inferior a un año. El total de colocaciones que se realicen en una misma entidad no excederá del 20% del total de las disponibilidades del Fondo, excepto restricciones con la agencia interna que tienen depósitos en compensación por el servicio por valor de US\$2,857,500.

Para los bancos Hipotecario y de Fomento Agropecuario, que cuentan con garantía implícita del Estado, se podrán hacer Inversiones hasta de un 20% del fondo patrimonial de cada entidad.

f. Deudores y Acreedores Financieros.

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

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 periodo de realización debe ser mayor a un año.

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 a la siguiente tabla:

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-14	1%
B	15-30	5%
C1	31-90	15%
C2	91-120	25%
D1	121-150	50%
D2	151-180	75%
E	181 y más	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 record 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.

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, y cubrir arriba del 100% hasta 175%, con una banda de fluctuación mayor por circunstancias especiales debidamente justificadas por la administración e informadas a Junta Directiva (AG/136, punto 5, del 20 de noviembre de 2013); todo esto con la aprobación de la Asamblea de Gobernadores, siempre y cuando se generen las utilidades suficientes. 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 Restructurados Vigentes (A1, A2 y B) también cuenta con una cobertura adicional autorizada hasta alcanzar el 100%, cuyos aumentos mensuales se reconocen directamente en los gastos por inversiones no recuperables del período y las disminuciones se registran en la cuenta de ingresos por actualizaciones y ajustes.

i. Inversiones Intangibles.

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

j. Inmuebles para la Venta.

Este rubro incluye terrenos para realizar transacciones de venta o 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 éstos activos. Este rubro también incluye viviendas recuperadas a través de procesos de embargo que se registran cuando las instancias judiciales decretan que el inmueble es adjudicado a favor del Fondo Social para la Vivienda, o bien, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago.

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 dos 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.

k. Inversiones en Bienes de Uso y Depreciación.

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

Las compras de bienes menores a US\$600, 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:

Edificios e Instalaciones	2.5%
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	10%
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	20%
Equipo de Computación	20%
Equipo Telefónico	20%
Otros Bienes Muebles	20%

La Institución registra como bienes no depreciables los bienes inmuebles, destinados para donación a entidades del Gobierno de El Salvador y obras de arte y culturales que no se espera que sufran disminuciones en su valor por el uso y transcurso del tiempo. A partir de diciembre de 2005, los terrenos en comodato son presentados conservadoramente a su costo de adquisición.

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

El artículo 103, literal b) de la Ley AFI, establece el uso de métodos que permiten efectuar actualizaciones, depreciaciones, estimaciones u otros procedimientos de ajuste contable de los recursos y obligaciones; la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando.

Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revisión del valúo, por lo que periódicamente se solicita actualizar los valúos, para registrar su valor con base al informe del perito valuador; habiéndose actualizado los Valúos a valor de mercado del Edificio de Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples, efectuado por el perito Valuaciones Profesionales Portillo (VAPPOR, S.A. DE C.V.) por valor de \$6,171,591.22 y \$3,800,400.00 respectivamente, según autorización de Junta Directiva JD-228/2018 de fecha 13 de diciembre de 2018, punto VI) Valuación de Inmuebles en uso: Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples, en cumplimiento a informe recibido de la Superintendencia del Sistema Financiero en nota No. SAIE-OI-02254 del 24/11/2017 sobre la revisión contable y pericial de la aplicación del Superávit al inmueble que ocupa las oficinas centrales del FSV.

l. Títulos Valores.

La Institución programa anualmente el monto de las emisiones a efectuar en el período. Cada emisión consta de varios tramos de certificados de inversión tomando en cuenta la colocación de créditos en cartera hipotecaria.

Adicionalmente, según Decreto Legislativo No.787 de fecha 28/09/2017 modificó el artículo 223 de la Ley Sistema Ahorro para Pensiones (Ley SAP), la cual permitió hasta octubre de 2017 emitir títulos valores a un plazo de hasta veinticinco años, a una 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.

m. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Las cotizaciones obrero - patronales 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. 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.

n. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.

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

La Institución registra una provisión de intereses por cobrar sobre créditos vencidos, (más de 90 días de no recibir pagos), la cual se presenta en cuentas de orden, con base en los criterios de la NCB-005 (Véase nota 1h).

o. Venta de Bienes y Servicios.

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

p. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

De acuerdo con la Legislación Salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada, deben ser indemnizados con un monto equivalente a un mes de sueldo por

cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente Art. 58 del C. de T.).

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

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

q. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

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

r. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

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

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

s. Provisiones de Compromisos.

Al 31 de diciembre de cada año, se provisionan todos los compromisos originados en convenios, acuerdos, contratos, o requisiciones de compras cuyo monto se conozca con exactitud y corresponda a bienes o servicios recibidos durante el ejercicio contable, encontrándose pendiente de recepción la documentación de respaldo. Para los cierres mensuales interinos, no se aplica esta política, registrando los compromisos de los cuales se tenga la documentación disponible.

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

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

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

u. Cuentas de Orden.

Bajo condiciones similares a las establecidas en la Normativa NCB-012, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, se incluyen en las cuentas de orden, el monto de los préstamos con garantía real que tengan más de seis meses de mora de capital y los préstamos sin garantía real que tengan más de seis meses que ya han sido reservados por el Fondo y que no reportan recuperaciones de capital y sus respectivos intereses, además que no se encuentren en proceso de ejecución judicial. Esto con la finalidad de establecer los montos no recuperados. Al recuperarse estos activos se realiza la correspondiente disminución de las cuentas de orden y cuando se ponen al día regresan a la cartera de balance; las recuperaciones en efectivo de activos castigados, que amorticen total o parcialmente el préstamo, causarán un débito a las disponibilidades y las recuperaciones en especie ingresarán al inventario de activos extraordinarios y un crédito a Otros Ingresos por Recuperación de activos Castigados.

v. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

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

Nota 2 – Operaciones.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo N° 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 N° 700 del 30 de enero de 1991, se autorizó al Fondo para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

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

En abril de 1998 entró en vigencia la mencionada Ley, por lo que en mayo del mismo año el Fondo dejó de percibir las aportaciones del sector privado (patronos y trabajadores); pero continuó con la responsabilidad de la administración de las cotizaciones percibidas, así como la devolución de las mismas 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., para continuar realizando su actividad principal: “el financiamiento para la obtención de viviendas”; 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.

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 podrá hacer uso exclusivamente por la apertura de créditos para los destinos considerados en el manual de créditos BANDESAL.

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

Los recursos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), están constituidos por un subsidio inicial del Estado de US\$2,857,143 y un segundo subsidio complementario 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, las utilidades netas que obtenga como resultado de sus operaciones y otros ingresos que obtenga a cualquier título.

Nota 3 – Disponibilidades.

Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Efectivo en Caja	4,700	4,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	2,866,871	1,211,564
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	<u>23,581,060</u>	<u>20,748,847</u>
Total Disponibilidades	<u>26,452,631</u>	<u>21,965,111</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$47,399 y US\$11,105 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

(b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$1,031 y US\$ 149,032 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para 149,032 la Vivienda (véase nota 27).

Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	9,769	1,028
Anticipos por Servicios (a)	4,637,414	3,769,316
Anticipo de Fondos a Instituciones	<u>48,764</u>	<u>36,385</u>
Total Anticipos de Fondos	<u>4,695,948</u>	<u>3,806,729</u>

(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 2018 y 2017, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$1,952,083 y US\$1,470,302 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

Nota 5 – Inversiones Temporales.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

Banco	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Monto	Interés Promedio	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco de América Central	4,000,000	5.24	180			
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	525,000	5.20	180	525,000	5.64	180
Banco de Fomento Agropecuario	7,000,000	5.15	180	4,000,000	4.92	90
Banco Promérica, S.A.	9,000,000	5.20	180	1,000,000	5.18	90
G & T Continental El Salvador, S.A.	9,000,000	5.08	180	4,000,000	5.07	90
G & T Continental El Salvador, S.A.	950,000	5.16	150	400,000	5.79	150
Banco Promérica, S.A.	780,000	5.35	180	1,160,000	5.49	180
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	9,000,000	5.20	180	3,000,000	4.87	90
Banco Atlántida El Salvador	6,000,000	5.37	180	4,000,000	5.30	120
Banco Azul de El Salvador	7,500,000	5.27	180	2,000,000	5.15	90
Banco Azul de El Salvador	980,000	5.39	210	855,000	5.54	180
Multi Inversiones Mi Banco	250,000	6.40	360	0	-	-
Davivienda	2,000,000	4.55	180	0	-	-
Multi Inversiones Banco Coopertivo	500,000	5.70	180	0	-	-
Total Inversiones Temporales	57,485,000			20,940,000		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo a las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además el Instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda, aprobado en JD-148/2014, punto XI del 13 de marzo de 2014. Actualizado al 01/09/2016 en JD-158/2016, punto X.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$3,485,000 y US\$2,940,000 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

Nota 6 – Inversiones en Préstamos – Netas.

Las inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	2018	2017
<u>Inversiones en Préstamos – Netas</u>		
Préstamos para Vivienda:		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	823,068,838	831,617,138
Préstamos Hipotecarios Vencidos	30,568,326	31,650,950
Refinanciamientos Vigentes	7,477,215	6,966,327
Refinanciamientos Vencidos	1,009,312	530,847
Préstamos Reestructurados Vigentes	65,376,113	63,692,024
Préstamos Reestructurados Vencidos	8,992,750	8,114,929
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	2,786,038	3,070,796
Sub - Total Préstamos para Vivienda	939,278,592	945,643,011
<u>Otros Préstamos</u>		
Préstamos Personales	482,293	467,045

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos con Promesa de Venta	4,222	4,532
Sub - Total Otros Préstamos	486,515	471,577
Total	939,765,108	946,114,588
Provisión para Inversión en Préstamos	(125,541,789)	(124,471,523)
Total Inversiones en Préstamos – Netas	814,223,319	821,643,065

Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$56,488,886 y US\$55,992,753 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$19,180,005 y US\$13,484,584 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$47,946,946 y US\$53,036,866 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$131,370 y US\$141,450 respectivamente; para Terrenos con Promesa de Venta US\$4,222 y US\$4,532 respectivamente; Préstamos Personales por US\$22,174 y US\$17,735 y Estimaciones e Inversiones no Recuperables por US\$1,768,185 y US\$1,793,603.

El ingreso por liberación de reserva de provisión voluntaria para cobertura de capital vencido durante el período transcurrido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de US\$5,100,000 y US\$300,000 respectivamente.

El 23 de febrero de 2006, por recomendación de la Superintendencia del Sistema Financiero, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), reclasificó el saldo de los préstamos que se encontraban con la modalidad de contrato con promesa de venta celebrado bajo el régimen legal de bien de familia (el cual no permite que el inmueble sea hipotecado), de la cuenta préstamos personales con garantía hipotecaria a la cuenta préstamos con promesa de venta.

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos de hasta 25 años, con garantía hipotecaria. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cartera de préstamos con garantía hipotecaria incluye préstamos en ejecución judicial.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los créditos hipotecarios calificados como categoría A, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 13).

Estos créditos se encuentran a favor del Fondo Social para la Vivienda (FSV) y garantizan las emisiones de valores de deuda cuando ésta se constituya con préstamos hipotecarios, en cumplimiento a las regulaciones para el manejo de las garantías (RCTG-32/2010), emitidas por la Superintendencia de Valores y además las hipotecas redescontadas a favor del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), otorgadas con fondos provenientes de la línea de crédito rotativa según convenio global suscrito con el banco el 7 de febrero de 2011 por un monto de US\$25,000,000, incrementándose a US\$40,000,000 (2012) y a US\$50,000,000 (2016). En información complementaria a éstas notas, se presenta un detalle con los saldos de los desembolsos efectuados.

En sesión JD-195/2017 del 26 de octubre 2017, Punto VI) Informe Trimestral de la Política Crediticia al mes de Octubre de 2017, se informó la tasa activa promedio nominal fue de 8.14% a septiembre de 2017 y el aplicarle el índice de morosidad resultó una tasa efectiva de 7.79% y una tasa pasiva promedio de 2.90%, la tasa de interés ponderadas de la Cartera Hipotecaria es del 7.79%.

La Política Crediticia y el marco normativo inherente es revisado permanente, por lo que durante el período enero-septiembre de 2017, se han obtenido autorizaciones de Junta Directiva según detalle:

En sesión de Asamblea de Gobernadores AG-154/2017 del 26 de mayo de 2017, se autorizó la ejecución del nuevo Programa Vivienda Social, a partir de las adecuaciones en los sistemas Normativo y Tecnológico, para un período de dos años y en sesión AG-158/2017 del 7 de noviembre de 2018, se aprobó el programa “Vivienda en Altura” y del nuevo techo de financiamiento de la política crediticia de hasta \$150,000.00 para los destinos de financiamiento de adquisición de vivienda nueva, vivienda usada, construcción de vivienda individual y financiamiento de deuda con otras instituciones financieras; al igual para los programas crediticios especiales que así lo requieran por sus condiciones de crédito.

Se mantiene en ejecución el Programa Casa Joven, con Política Crediticia específica para dicho programa, orientada a atender clientes con edades entre 21 hasta 25 años, las condiciones de tasa de interés, plazo y prima se establecen de acuerdo al sector laboral del cliente y al valor del inmueble en cuanto a si este es de interés social.

Se mantienen las condiciones crediticias, para el Plan Casa para Todos, preferentemente para clientes con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, la tasa de interés activa y aporte de prima/complemento estará de acuerdo a lo establecido en la Política Crediticia para el sector formal o en la de ingresos variables.

Se mantiene en ejecución el Programa Aporte Crédito (PAC) para atender al sector de ingresos variables de carácter: sector informal básico y sector informal de micro, pequeño y mediano empresario y/o profesionales independientes.

Se mantiene el Plan “vivienda cercana”, como una iniciativa apegada al interés nacional de una política de Estado a través del Plan Quinquenal de Desarrollo 2014-2019 del Gobierno central.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los créditos hipotecarios calificados como categoría A1 y A2, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 13). La composición de la cartera por categoría de riesgo, se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018:

<u>Categoría</u>	<u>Número de Préstamos</u>	<u>Monto de Capital</u>
A1	82,416	796,441,101
A2	160	3,038,844
B	8,178	81,739,062
C1	1,160	11,914,154
C2	1,619	17,111,370
D1	410	5,321,360
D2	264	3,274,562
E	2,258	20,438,140
Total Categoría	96,465	939,278,593

Al 31 de diciembre de 2017:

<u>Categoría</u>	<u>Número de Préstamos</u>	<u>Monto de Capital</u>
A1	85,369	814,807,420
A2	173	3,153,500
B	7,386	71,238,119
C1	1,291	12,787,858
C2	1,622	16,971,352
D1	568	6,014,510
D2	267	2,796,143
E	2,120	17,874,109
Total Categoría	98,796	945,643,011

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

<u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u>			<u>Saldo al 31 de diciembre de 2017</u>		
<u>Porcentaje de interés</u>	<u>Beneficiarios Número</u>	<u>Saldo de Capital Monto</u>	<u>Porcentaje de interés</u>	<u>Beneficiarios Número</u>	<u>Saldo de Capital Monto</u>
0.00	7	7,612	0.00	8	8,505
3.00	5	45,437	3.00	0	0
4.00	377	6,299,315	4.00	109	1,609,829
4.77	4	20,347	4.77	4	22,392
4.97	15	163,818	4.97	14	163,026
5.00	41	2,149,077	5.00	29	1,624,015
5.50	646	12,095,786	5.50	602	11,480,391
6.00	9,118	136,597,472	6.00	8,635	130,870,899
6.25	43	1,731,600	6.25	45	1,854,579
6.50	29,920	100,792,575	6.50	33,545	122,032,413
7.00	5,262	78,106,785	7.00	4,284	63,391,953
7.50	3,319	40,454,932	7.50	3,465	42,421,427
7.77	4,462	26,705,637	7.77	4,683	29,276,658
7.97	10,671	72,956,626	7.97	11,258	79,411,018
7.99	1	105,787	7.99	0	0

Saldo al 31 de diciembre de 2018			Saldo al 31 de diciembre de 2017		
<u>Porcentaje de interés</u>	<u>Beneficiarios Número</u>	<u>Saldo de Capital Monto</u>	<u>Porcentaje de interés</u>	<u>Beneficiarios Número</u>	<u>Saldo de Capital Monto</u>
8.00	3,459	92,350,980	8.00	3,454	92,148,138
8.27	36	412,303	8.27	26	279,470
8.47	57	613,591	8.47	30	315,290
8.50	2,995	45,838,481	8.50	1,341	22,694,130
8.77	1	15,313	8.77	1	15,442
9.00	21,741	222,823,974	9.00	22,940	243,869,499
9.25	2,673	67,971,015	9.25	2,833	74,848,490
9.50	232	7,072,645	9.50	113	3,220,143
9.75	3	111,102	9.75	1	33,678
10.00	477	6,603,311	10.00	515	7,325,216
10.50	300	9,849,280	10.50	300	9,787,284
11.00	2	5,653	11.00	4	23,402
12.50	502	6,705,329	12.50	454	6,180,949
12.64	68	441,454	12.64	75	563,807
13.00	5	112,079	13.00	2	38,431
13.14	1	12,253	13.14	1	12,272
14.50	22	107,024	14.50	25	120,265
	96,465	939,278,593		98,796	945,643,011

Nota 7 – Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Deudores Financieros</u>		
Otros Deudores Financieros	20,943	4,560
Rendimiento de Títulos Valores	119,675	33,726
Intereses de Préstamos	11,462,309	10,723,145
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,231,158	1,231,158
Total Deudores Financieros	12,834,085	11,992,589

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,231,158 y corresponde a Finca La Bretaña, San Martín US\$806,590 y Finca San Lorenzo, Santa Ana US\$424,568; la Finca La Bretaña, San Martín, San Salvador fue entregado al Estado de El Salvador para ser administrada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, por un plazo de 50 años con el objeto de desarrollar un parque con vocación ecológica.

Nota 8 – Inversiones Intangibles – Netas.

Las inversiones intangibles netas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Inversiones Intangibles – Netas</u>		
Mantenimiento y Reparación de Vehículos Pagados por Anticipado	0	4,315
Seguros Pagados por Anticipado	733,922	673,487
Derechos de Propiedad Intelectual	482,557	791,919
Total Inversiones Intangibles – Netas	<u>1,216,479</u>	<u>1,469,722</u>

Nota 9 – Inversiones no Recuperables – Netas.

Las inversiones no recuperables netas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Inversiones no Recuperables – Netas</u>		
Deudores Varios en Cobro Judicial	4,603	2,603
Préstamos FONAVIPO	2,675	2,675
Anticipos por Servicios	540,444	549,361
Costas Procesales no Recuperables	131,697	144,519
Sub – Total	<u>679,419</u>	<u>699,158</u>
Estimación por Inversiones no Recuperables	(674,009)	(693,355)
Total Inversiones no Recuperables– Netas	<u>5,410</u>	<u>5,803</u>

Nota 10 – Existencias Institucionales – Netas.

Las inversiones en existencias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Existencias Institucionales – Netas</u>		
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	375	630
Productos Textiles y Vestuario	23	134
Materiales de Oficina, Productos de Papel y Cartón	10,636	12,954
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	17,961	14,651
Materiales de Uso o Consumo	16,223	22,999
Bienes de Uso y Consumo Diversos	2,762	934
Sub-Total Existencias de Consumo	<u>47,980</u>	<u>52,302</u>
Inmuebles para la Venta:		
Terrenos	1,619,930	1,619,930
Edificios e Instalaciones	18,834	18,834
Activos Extraordinarios	52,861,718	46,068,551
Sub - Total Inmuebles para la Venta	<u>54,500,482</u>	<u>47,707,315</u>
Total	54,548,462	47,759,617
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	(54,241,017)	(47,447,850)
Total Existencias Institucionales – Netas	<u>307,444</u>	<u>311,767</u>

Los inmuebles para la venta incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos para la Venta:		
Finca La Bretaña, San Martín	13,147	13,147
Las Vertientes, Tonacatepeque	205	205
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	5,586	5,586
Lotificación El Tikal Norte y Sur, Apopa	6,300	6,300
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	<u>1,355,150</u>	<u>1,355,150</u>
Sub-Total	<u>1,538,376</u>	<u>1,538,376</u>
Revaluación de Terrenos	<u>81,554</u>	<u>81,554</u>
Edificios e Instalaciones:		
Viviendas Adquiridas, Netas de Viviendas en Comodato	12,054	12,054
Viviendas Deterioradas	6,780	6,780
Activos Extraordinarios (b)	<u>52,861,718</u>	<u>46,068,551</u>
Sub-Total	<u>52,880,552</u>	<u>46,087,385</u>
Total Inmuebles para la Venta	<u>54,500,482</u>	<u>47,707,315</u>
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	<u>(54,241,017)</u>	<u>(47,447,850)</u>
Total	<u>259,465</u>	<u>259,465</u>

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

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de US\$1,355,150.

- (a) Los inmuebles para la venta, específicamente los terrenos relacionados con viviendas dañadas, incluyen una provisión por pérdida por el 100% de su valor contable de US\$1,355,150; autorizada su creación según punto VIII de JD-016/12 del 25 de enero de 2012.
- (b) El total de las viviendas para la venta al 31 de diciembre de 2018 y 2017, asciende a 4,317 y 3,839; respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen 1,803 y 676 viviendas invadidas, respectivamente.

- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluyen una estimación voluntaria de US\$9,498,257 y US\$9,665,927 respectivamente.

Nota 11 – Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>			<u>31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones (a)	6,010,469	1,435,907	4,574,562	6,010,469	(1,336,254)	4,674,215
Revalúo de Edificios e Instalaciones	1,572,204	548,306	1,023,898	3,339,475	(529,330)	2,810,145
Deterioro de Edificaciones E Instalaciones	(137,328)	0	(137,328)	0	0	0
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,143	238	2,381	(2,143)	238
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	576,940	385,291	191,649	573,940	(345,629)	228,311
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	4,585,600	2,659,618	1,925,982	4,177,129	(2,774,239)	1,402,890
	12,610,266	5,031,266	7,579,001	14,103,394	(4,987,595)	9,115,799
Bienes no Depreciables						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,793	1,193,274	0	1,193,274
Revalúo de Terrenos	3,105,065	0	3,105,065	3,722,823	0	3,722,823
Terrenos para Donación (b)	1,014,105	0	1,014,105	921,915	0	921,915
Obras de Arte y Culturales	16,206	0	16,206	16,205	0	16,205
	5,541,170	0	5,541,169	5,854,217	0	5,854,217
Total Inversiones en Bienes de Uso	18,151,436	5,031,266	13,120,170	19,957,611	(4,987,595)	14,970,016

- (a) Según acuerdo JD-228/2018 del 13 de diciembre de 2018, Punto VI) Valuación de Inmuebles en Uso de 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.
- (b) Los terrenos para donación corresponden a lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por US\$190,600 (valúo actualizado No. 644 del 10/04/2018 DGP) y US\$98,410 respectivamente; y Lotificación La Selva, Ilopingo por US\$823,505, fueron activados según valúos de la Dirección General de Presupuesto y serán descargados por donación al Ministerio de Educación y Municipalidad de Ilopingo respectivamente, al contar con el Decreto Legislativo autorizado según acuerdo JD-243/2013 del 19/12/2013.

Nota 12 –Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2018 y 2017; respectivamente, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Asuntos Pendientes (a)	179,738	189,068
Honorarios por Contratos	777,147	43,026
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	639,670	586,075
Excedentes de Préstamos (c)	314,124	308,709
Cuotas de Amortización por Aplicar	312,523	286,938
Complemento para Adquisición de Viviendas	186,710	341,020
Alquiler de Viviendas	10,030	9,845
Reparaciones Recuperables de Seguro (e)	944,461	900,075
Aporte a Crédito para Vivienda	267,728	207,089
Aportes por Aplicar	41,373	29,356
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d)	679,141	726,031
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas	296,398	0
Depósitos Retenciones Fiscales	37,413	35,027
Embargos Judiciales	35,100	30,632
Derechos Registrales no Financiados	11,181	8,467
Venta de Activos Extraordinarios	35,207	36,229
Recaudaciones de Préstamos por Liquidar	41,138	0
Subsidio Canasta Básica	142,050	105,602
Dispensa Familiar y Depósitos a favor de Empleados	22,968	17,050
Otros Depósitos	49,375	30,373
Total Depósitos de Terceros	<u>5,023,475</u>	<u>3,890,612</u>

- (a) Corresponden a cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de cobro.
- (b) Corresponde a provisión de primas de Seguro de Daño de Dueda de la Cartera de Préstamos.
- (c) Respecto a los Excedentes de Préstamos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 incluye un monto de US\$704 y US\$518 respectivamente del Fondo de Protección (véase Nota 27).

De los excedentes de préstamos de FSV normalmente, se presenta la cuadratura, el detalle y la provisión para futuros reclamos, en información complementaria.

- (d) Corresponde a indemnizaciones efectuadas por la Compañía de Seguros por reclamos de daños a viviendas pendientes de devolver.
- (e) Incluye las retenciones del 3% para garantizar posibles desperfectos de construcción efectuadas a empresas constructoras que han vendido viviendas a clientes del FSV, vigente por 12 meses antes de su devolución.

Nota 13 – Endeudamiento Interno

El total del Endeudamiento Interno al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de US\$ 219,543,744 Y US\$239,745,962 y se compone en emisiones de valores negociables en Bolsa de Valores; Titulos Valores US\$190,408,535 y US\$208,414,739 y Préstamos Internos por US\$29,135,209 y US\$31,331,223 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 valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan:

Denominación	Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	31/12/2018	Tasa de interés	31/12/2017	Tasa de interés
CIFSV-3							
	US			US		US	
Serie A	\$ 5,714,286	14/09/1998	14/09/2023	\$ 1,142,857	5.21	\$ 1,371,429	5.26
Serie B	4,000,000	14/10/1998	14/10/2023	800,000	5.38	960,000	5.34
Serie C	3,314,286	16/11/1998	16/11/2023	662,857	5.17	795,429	5.44
Serie D	2,628,571	14/12/1998	14/12/2023	525,714	5.21	630,857	5.26
Serie E	4,685,714	15/01/1999	15/01/2024	1,124,571	5.20	1,312,000	5.34
Serie F	4,571,429	12/02/1999	12/02/2024	1,097,143	5.17	1,280,000	5.23
Serie G	2,628,571	12/03/1999	12/03/2024	630,857	5.21	736,000	5.26
Serie H	4,457,143	16/04/1999	16/04/2024	1,069,714	5.20	1,248,000	5.49
	<u>32,000,000</u>			<u>7,053,713</u>		<u>8,333,715</u>	
CIFSV-8							
Serie A	7,428,571	15/06/1999	15/06/2024	1,782,857	5.21	2,080,000	5.26
Serie B	5,142,857	14/07/1999	14/07/2024	1,234,286	5.38	1,440,000	5.34
Serie C	1,142,857	19/08/1999	19/08/2024	274,286	5.38	320,000	5.44
Serie D	4,571,428	16/09/1999	16/09/2024	1,097,143	5.21	1,280,000	5.26
Serie E	5,714,286	14/10/1999	14/10/2024	1,371,429	5.38	1,600,000	5.34
Serie F	4,571,429	14/12/1999	14/12/2024	1,097,143	5.21	1,280,000	5.26
Serie G	5,714,286	14/01/2000	14/01/2025	1,600,000	5.38	1,828,571	5.34
	<u>34,285,714</u>			<u>8,457,144</u>		<u>9,828,571</u>	
CIFSV-10							
Serie A	6,857,143	14/04/2000	14/04/2025	1,920,000	5.38	2,194,286	5.34
Serie B	4,571,428	16/05/2000	16/05/2025	1,280,000	5.17	1,462,857	5.44
Serie C	5,714,286	14/06/2000	14/06/2025	1,600,000	5.21	1,828,571	5.26
Serie D	5,714,286	14/07/2000	14/07/2025	1,600,000	5.38	1,828,571	5.34
	<u>22,857,143</u>			<u>6,400,000</u>		<u>7,314,285</u>	
CIFSV-12							
Serie A	11,428,571	03/10/2000	03/10/2025	3,200,000	5.18	3,657,143	5.50
Serie B	3,428,572	15/11/2000	15/11/2025	960,000	5.17	1,097,143	5.44
Serie C	3,428,571	14/12/2000	14/12/2025	960,000	5.21	1,097,143	5.26
Serie D	6,857,143	15/01/2001	15/01/2026	2,194,286	5.20	2,468,571	5.34
Serie E	6,854,000	15/02/2001	15/02/2026	2,193,280	5.17	2,467,440	5.44
Serie F	6,888,000	16/03/2001	16/03/2026	2,204,160	5.21	2,479,680	5.26
Serie G	6,888,000	24/04/2001	24/04/2026	2,204,160	5.23	2,479,680	5.36
Serie H	6,888,000	18/05/2001	18/05/2026	2,204,160	5.17	2,479,680	5.44
Serie I	6,888,000	15/06/2001	15/06/2026	2,204,160	5.21	2,479,680	5.26
Serie J	6,888,000	13/07/2001	13/07/2026	2,204,160	5.38	2,479,680	5.34
Serie K	3,960,000	24/08/2001	24/08/2026	1,267,200	5.38	1,425,600	5.26
Serie L	3,960,000	21/09/2001	21/09/2026	1,267,200	5.19	1,425,600	5.44
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	1,267,200	5.38	1,425,600	5.34
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	1,267,200	5.17	1,425,600	5.44
	<u>82,276,857</u>			<u>25,597,166</u>		<u>28,888,240</u>	

CIFSV-13

	US							
Serie A	\$	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	3,840,000	5.21	4,320,000	5.26
Serie B		8,000,000	18/01/2002	18/01/2027	2,880,000	5.20	3,200,000	5.49
Serie C		8,000,000	14/02/2002	14/02/2027	2,880,000	5.17	3,200,000	5.44
Serie D		8,000,000	14/03/2002	14/03/2027	2,880,000	5.21	3,200,000	5.26
Serie E		9,000,000	12/04/2002	12/04/2027	3,240,000	5.38	3,600,000	5.34
Serie F		9,000,000	15/05/2002	15/05/2027	3,240,000	5.17	3,600,000	5.44
Serie G		9,000,000	14/06/2002	14/06/2027	3,240,000	5.21	3,600,000	5.26
Serie H		9,000,000	12/07/2002	12/07/2027	3,240,000	5.38	3,600,000	5.34
Serie I		9,000,000	16/08/2002	16/08/2027	3,240,000	5.17	3,600,000	5.44
Serie J		4,000,000	13/09/2002	13/09/2027	1,440,000	5.21	1,600,000	5.26
Serie K		8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	2,880,000	5.20	3,200,000	5.49
Serie L		7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	2,520,000	5.17	2,800,000	5.44
		<u>100,000,000</u>			<u>35,520,000</u>		<u>39,520,000</u>	

CIFSV-14

Tramo 1		8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	2,880,000	5.21	3,200,000	5.26
Tramo 2		8,000,000	14/02/2003	14/02/2028	3,200,000	5.17	3,520,000	5.44
Tramo 3		8,000,000	11/04/2003	11/04/2028	3,200,000	5.38	3,520,000	5.34
Tramo 4		9,000,000	11/07/2003	11/07/2028	3,600,000	5.38	3,960,000	5.34
Tramo 5		9,000,000	22/08/2003	22/08/2028	3,600,000	5.38	3,960,000	5.26
Tramo 6		9,000,000	12/09/2003	12/09/2028	3,600,000	5.21	3,960,000	5.26
Tramo 7		9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	3,600,000	5.21	3,960,000	5.26
Tramo 8		9,000,000	27/02/2004	27/02/2029	3,960,000	5.18	4,320,000	5.20
Tramo 9		8,000,000	02/04/2004	02/04/2029	3,520,000	5.18	3,840,000	5.50
Tramo 10		9,000,000	28/05/2004	28/05/2029	3,960,000	5.18	4,320,000	5.20
Tramo 11		9,000,000	02/07/2004	02/07/2029	3,960,000	5.18	4,320,000	5.50
Tramo 12		9,000,000	30/07/2004	30/07/2029	3,960,000	5.36	4,320,000	5.41
	US							
	\$	<u>104,000,000</u>			<u>43,040,000</u>		<u>47,200,000</u>	

CDVISFSV-01

Tramo 1		5,743,900	26/02/2013	26/02/2038	4,595,120	3.00	4,824,876	3.00
Tramo 2		5,886,500	28/05/2013	28/05/2038	4,709,200	3.00	4,944,660	3.00
Tramo 3		5,924,400	27/09/2013	27/09/2038	4,739,520	3.00	4,976,496	3.00
Tramo 4		4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	3,956,160	3.00	4,153,968	3.00
	US							
	\$	<u>22,500,000</u>			<u>18,000,000</u>		<u>18,900,000</u>	

CDVISFSV-02

Tramo 1		6,166,500	28/03/2014	28/03/2039	5,179,860	3.00	5,426,520	3.00
Tramo 2		6,265,900	30/07/2014	30/07/2039	5,263,356	3.00	5,513,992	3.00
Tramo 3		6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	5,286,036	3.00	5,537,752	3.00
Tramo 4		6,074,700	28/04/2015	28/04/2040	5,345,736	3.00	5,588,724	3.00
	US							
	\$	<u>24,800,000</u>			<u>21,074,988</u>		<u>22,066,988</u>	

CDVISFSV-03

Tramo 1		6,524,300	29/09/2015	29/09/2040	5,741,384	3.00	6,002,356	3.00
Tramo 2		6,772,900	26/04/2016	26/04/2041	6,231,068	3.00	6,501,984	3.00
Tramo 3		6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	6,430,800	3.00	6,710,400	3.00
Tramo 4		7,148,200	28/03/2017	28/03/2042	6,862,272	3.00	7,148,200	3.00
	US							
	\$	<u>27,435,400</u>			<u>25,265,524</u>		<u>26,362,940</u>	

US
\$ 190,408,535

US
\$ 208,414,739

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CIFS, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por US\$126,068,022.86 y US\$141,084,811.43 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CDVISFSV al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por US\$64,340,512 y US\$67,329,928 respectivamente, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce.

Préstamos Internos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Préstamos Internos</u>		
Línea de Crédito Rotativa suscrita el 7 de febrero de 2011, con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) con un cupo máximo de US\$25,000,000 incrementándose a US\$40,000,000 (2012) y por US\$50,000,000 (2016); el FSV hará uso de los recursos recibidos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, el plazo de la línea de crédito será desde su otorgamiento hasta la finalización del plazo de los créditos descontados dentro de la misma, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	29,025,559	31,215,123
Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.	109,650	116,100
Total Préstamos Internos	<u>29,135,209</u>	<u>31,331,223</u>
Títulos Valores	190,408,535	208,414,739
Préstamos Internos	29,135,209	31,331,223
Total Consolidado de Endeudamiento Internos y Títulos Valores	<u>219,540,744</u>	<u>239,745,962</u>

Nota 14 Endeudamiento Externo.

Préstamo por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente; se detalla a continuación:

<u>Préstamos Externos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Línea Global de Crédito No. 2178 con Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$40,000,000.00, 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	38,321,068	11,088,211

Préstamos Externos

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% de la línea de crédito. Además el contrato contempla como requisito, presentar trimestralmente los indicadores financieros siguientes: a) el indicador de vulnerabilidad patrimonial debe ser menor o igual que cero por ciento (0.00%); b) el indicador de morosidad bruta debe ser menor o igual que seis por ciento (6.00%); c) el indicador de cobertura de compromiso de corto plazo debe ser mayor o igual a una vez (1.0); d) el patrimonio total mínimo debe ser mayor o igual a trescientos cincuenta millones de dólares de Estados Unidos de América, según anexo "G" del contrato (Línea Global de Crédito N° 2178)

2018

2017

Total Endeudamiento Externo

38,321,068

11,088,211

Nota 15 – Acreedores Financieros

Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detallan a continuación:

<u>Depósitos de Afiliados por Contribuciones</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cotizaciones Depuradas	192,155,450	201,573,235
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,491,961	10,512,149
Total Depósitos de Afiliados por Contribuciones	<u>202,647,411</u>	<u>212,085,384</u>

En sesión celebrada el 25 de septiembre de 1997, la Junta Directiva acordó utilizar la emisión de los estados de cuenta al 31 de diciembre de 1997, y realizar una fuerte campaña publicitaria para oficializar los saldos de la cuenta individual de depósitos de los afiliados, y dejar pendiente la decisión sobre las cantidades que no logren ser depuradas hasta que se concluya esta actividad.

En sesión del 11 de febrero de 1998, la Junta Directiva acordó que se emitan los estados de cuenta individual de cotizaciones para depurar los saldos con los datos del mes anterior al que entre en operaciones en el nuevo sistema de ahorro para pensiones.

En sesión del 16 de diciembre de 2008, la Junta Directiva autorizó se traslade el saldo existente al mes de diciembre de 2008, de la cuenta corriente no depurados a la cuenta "Provisión para Reclamo de Cotizaciones", de la cual se atenderán las solicitudes de trabajadores por devolución con reclamo por inconformidad de saldos.

La tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones a partir de diciembre de 2000 es del 0.5% de interés anual.

Otros Acreedores Financieros.

El detalle de los acreedores financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Acreedores Financieros</u>		
Acreedores Monetarios por Remuneraciones	521,763	484,214
Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	3,651,672	2,589,664
Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	1,868,167	1,767,202
Indemnizaciones Laborales	68,283	39,977
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27)	5,475,365	4,562,028
Acreedores Monetarios por Pagar	165,355	163,341
Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	20,393	11,237
Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras	29,819	100,798
Total Acreedores Financieros	<u>11,800,817</u>	<u>9,718,461</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por \$1,704,341 y \$1,955,858 por provisiones de Activos Extraordinarios por \$1,947,331 y \$1,592,176.61, según requerimiento de las unidades generadoras.

Nota 16 – Patrimonio Estatal.

El movimiento del patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica- Riesgo País	Reserva Técnica- Deducibles y/o Quebrantos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	6,635,429	192,384	33,375,884	8,754,136	359,745,380	57,616	11,815,343	420,576,172
Mediante acuerdo N° AG-156/2018 Punto 5 del 15/03/2018, se autorizó, distribuir excedentes del año 2017 para incrementar la reserva general.	0.00	0.00	(32,954,784)	0.00	32,954,784	0.00	0.00	0.00
Mediante acuerdo No. AG-156/2018, Punto 5 del 15/03/2018, se autorizó incrementar la Reserva Técnica para cubrir Deducibles y Otros Quebrantos.	0.00	0.00	(421,100)	0.00	0.00	0.00	421,100	0.00
Aplicaciones por Cobertura de Seguros de Daños y Deuda por Plan Temporal a Policías por Reubicación de Viviendas.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(3,207)	(3,207)
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.	0.00	(5,002)	0.00	0.00	0.00	5,002	0.00	0.00
Mediante acuerdo No. JD-228/2018 Punto VX) del 13/12/2018, Revaluación de Bienes de Uso de Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples, se autorizó actualizar el registro del Revalúo en la cuenta Superávit por Revaluación.	0.00	0.00	0.00	(2,028,295)	0.00	0.00	0.00	(2,028,295)
Resultados del Ejercicio 2018	0.00	0.00	34,459,301	0.00	0.00	0.00	0.00	34,459,301
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6,635,429	187,382	34,459,301	6,725,841	392,700,164	62,618	12,233,236	453,003,971

Nota 17 – Cuentas de Orden.

En las cuentas de orden se incluyen los saldos de préstamos con garantía real que tengan más de seis meses de antigüedad del saldo vencido de capital, que no se encuentren en proceso de ejecución judicial, deberán reconocerse como pérdida; efectuando su inclusión en cuentas de orden, a partir de marzo de 2008, bajo condiciones similares a las establecidas en la NCB-012 emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Un resumen al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos	5,062,277	5,058,767
Activos Castigados	258,367,616	249,828,471
Total Cuentas de Orden	<u>263,429,893</u>	<u>254,887,238</u>

Nota 18 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros y otros reconocidos por la administración de la Institución, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	2,915,774	1,233,570
Intereses de Préstamos Otorgados	72,697,077	73,135,653
Total Ingresos Financieros y Otros	<u>75,612,851</u>	<u>74,369,223</u>

Nota 19 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	45,644	34,830
Venta de Bienes Muebles	3,151	2,146
Venta de Bienes Inmuebles	8,521,097	6,693,289
Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	<u>8,569,892</u>	<u>6,730,265</u>

Nota 20 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>		
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	753,526	775,974
Ingresos Diversos (a)	33,088,665	32,328,789
Corrección de Recursos (b)	5,100,000	1,923,911
Ajustes de Ejercicios Anteriores	85,477	104,767
Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	<u>39,027,668</u>	<u>35,133,441</u>

- (a) El monto corresponde a la recuperación de capital e intereses de activos castigados registrados en cuentas de orden.
- (b) El monto corresponde a las deducciones efectuadas a la reserva de saneamiento de préstamos realizados durante el año, como resultado del análisis mensual efectuado por la administración, lo cual se contabiliza de acuerdo con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Nota 21 – Gastos en Personal.

Los gastos en personal al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	73,050	71,360
Remuneraciones Personal Eventual	9,584,539	9,170,278
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	125,004	126,134
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad	778,089	716,039
Indemnizaciones	902,781	785,374
Comisiones	57,255	59,893
Otras Remuneraciones	638,690	597,600
Total Gastos en Personal	<u>12,159,408</u>	<u>11,526,678</u>

El número de empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de 528 y 499 respectivamente.

Nota 22 – Gastos por Bienes de Consumo y Servicio.

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos por Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios y Forestales	79,159	84,553
Productos Textiles y Vestuarios	92,494	59,951
Productos de Papel, Cartón e Impresos	81,080	95,838
Productos de Cuero y Caucho	5,305	8,091
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	80,844	82,471
Minerales y Productos Derivados	6,620	4,009
Materiales de Uso y Consumo	64,997	73,421
Bienes de Uso y Consumo Diverso	22,550	26,742
Servicios Básicos	550,617	514,482
Mantenimiento y Reparación	334,564	323,116
Servicios Comerciales	927,869	554,902
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos (a)	5,541,229	5,236,005
Arrendamientos y Derechos	352,537	309,638
Pasajes y Viáticos	176,240	106,913
Servicios Técnicos y Profesionales	893,397	1,241,795
Total Gastos por Bienes de Consumo y Servicio	<u>9,209,502</u>	<u>8,721,927</u>

(a) Este saldo principalmente incluye US\$3,097,106 correspondiente a servicio por cobro administrativo de mora, US\$790,575 por servicios registrales al CNR y US\$1,472,859 correspondiente a servicios de agua, energía e impuestos municipales por activos extraordinarios recuperados por dación en pago y vía judicial.

Nota 23 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos Financieros y Otros</u>		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	569,432	565,979
Impuestos, Derechos y Tasas	25,264	25,101
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	9,030,529	10,114,426
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	1,532,665	1,600,840
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	2,100,423	545,509
Total Gastos Financieros y Otros	<u>13,258,314</u>	<u>12,851,855</u>

Nota 24 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Costo de Ventas y Cargos Calculados</u>		
Costo de Ventas de Bienes de Uso	0	14,912
Gastos por Obsolescencia, Mermas y Deterioro de Existencia (a)	10,296,450	12,647,044
Amortización de Inversiones Intangibles	2,870,653	2,913,929
Gastos por Inversiones no Recuperables (b)	31,055,069	26,233,483
Depreciación de Bienes de Uso	807,514	688,149
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	8,052,761	6,188,202
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	11,194	1,886
Total Costo de Ventas y Cargo Calculados	<u>53,093,641</u>	<u>48,687,605</u>

(a) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el 2018 y 2017.

(b) 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.

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

Nota 25 – Gastos por Actualizaciones y Ajustes.

El saldo de gastos por actualización y ajustes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos por Actualizaciones y Ajustes</u>		
Gastos por Pérdidas de Inversiones Financieras	0	2
Ajustes de Ejercicios Anteriores	45,764	8,559
Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes	<u>45,764</u>	<u>8,561</u>

Nota 26 – Conciliación del Estado de Rendimiento Económico con el Estado de Ejecución Presupuestaria.

<u>Diciembre de 2018</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	75,612,851	8,569,892	39,027,668
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	15,168,147	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.	0	(8,524,698)	0
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.	0	0	(39,027,668)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	<u>90,780,998</u>	<u>45,194</u>	<u>0</u>
<u>Diciembre de 2017</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	74,369,223	6,730,265	35,133,441
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa	14,507,227	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.	0	(6,715,857)	0
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.	0	0	(35,133,441)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	<u>88,876,450</u>	<u>14,408</u>	<u>0</u>

Nota 27 – Fondo de Protección.

Los recursos del Fondo de Protección del Personal del Fondo Social para la Vivienda que están incluidos en los estados financieros y que para efectos de interpretación deben considerarse como fondos restringidos. El detalle de los recursos y obligaciones del Fondo de Protección del Personal incluidos en los estados financieros del FSV al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	47,399	11,105
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	1,031	149,032
Total	<u>48,430</u>	<u>160,137</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	1,952,083	1,470,302
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Promérica, S.A.	780,000	1,160,000
G & T Continental El Salvador, S.A	950,000	400,000
Banco Hipotecario	525,000	525,000
Banco Azul	980,000	855,000
Multi Inversiones Mi Banco	250,000	0
Total	<u>3,485,000</u>	<u>2,940,000</u>
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Excedentes de Préstamos	704	518
<u>Acreeedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	<u>5,475,691</u>	<u>4,568,028</u>

El Fondo de Protección del Personal del Fondo Social para la Vivienda fue creado con base en la cláusula N° 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.
- b) Administrar los aportes que hagan los trabajadores, garantizar que los recursos aportados al Fondo de Protección produzcan rendimientos a niveles financieros aceptables.

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 quincenal) 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 del mismo y los presentará en los diferentes rubros de sus recursos y obligaciones en los Estados Financieros Institucionales. El Fondo de Protección, lleva los registros extracontables por los aportes del FSV y los aportes de los trabajadores por separado e individualmente.

Nota 28 – Proceso de Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.

El 7 de octubre de 2009, el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, emitió la siguiente resolución:

- a) Aprobar el Plan Integral para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, y las Normas Internacionales de Información Financiera, según las versiones oficiales emitidas por el Organismo Internacional IASB (International Accounting Standards Board).
- b) Las Entidades que no cotizan en el mercado de valores, deberán presentar sus primeros estados financieros con base a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades por el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011.
- c) Las Entidades que cotizan en el mercado de valores deberán presentar sus primeros estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera, por el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011. Las compañías que no cotizan en el mercado de valores podrán adoptar voluntariamente las Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo a nota DGCG-0547/2018 del 24 de abril de 2018, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Sobre el particular me permito comunicarle, que de acuerdo a lo programado en el Plan de implementación de las NICSP, esta Dirección General, se encuentra en la fase de elaboración de los Instructivos y Procedimientos Técnicos que faciliten el proceso de transición de la aplicación de la normativa actual a NICSP, los cuales una vez aprobados serán divulgados a las Entidades. En lo relativo a los cambios en los aplicativos informáticos, nos permitimos comunicarle que oportunamente el Ministerio de Hacienda informará a cada una de las instituciones que utilizan aplicativos diferentes para registrar la contabilidad gubernamental, los lineamientos específicos que les permita adecuar sus sistemas informáticos; en el caso de esa institución por tratarse de una empresa pública financiera, de acuerdo a los criterios establecidos en las NICSP. Debe aplicar Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por lo que se sugiere preparar las condiciones que le faciliten su implementación”. Por lo cual en tanto no se defina su aplicación; el Fondo Social para la Vivienda continuará presentando los Estados Financieros con base a principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual

Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental, aplicable a Instituciones Gubernamentales y aprobado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda.

Nota 29 – Administración de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda.

El FSV tiene un conjunto de políticas, procedimientos y manuales para cada una de las áreas involucradas en la identificación, medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentran expuestas las operaciones (Crédito, Operacional, Mercado, Liquidez, Lavado de Dinero y de Activos, y Financiamiento al Terrorismo, entre otros) de acuerdo a las mejores prácticas vigentes y a la normativa establecida por la SSF. La gestión de riesgos es fortalecida por el Sistema de Gestión de la Calidad (SGC) certificado bajo la norma ISO 9001:2015, el cual es sometido a auditorías anuales de seguimiento y de recertificación cada tres años (en abril de 2018 el FSV recertificó su SGC).

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

1) Riesgo de Crédito.

Se refiere a la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales relacionadas a los créditos hipotecarios otorgados, al mercado objetivo definido y según las líneas de créditos ofertadas al público en general.

Existe una estructura organizativa responsable de implementar Políticas, Manuales y Procedimientos para el análisis del riesgo de crédito, en las etapas de otorgamiento, desembolso, seguimiento, recuperación, monitoreo y medición de los resultados de la cartera crediticia.

Así también, el FSV ha desarrollado metodologías basadas en modelos de calificaciones y de gestión de riesgo de crédito para medirlo, con el fin de determinar el valor mínimo de reservas para cobertura de las pérdidas esperadas.

2) Riesgo Operacional

Se define como la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a fallas: en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a causa de acontecimientos externos. Aquí se incluye la gestión de los Riesgos Legal y Reputacional. La institución ha determinado para el desarrollo del Sistema de Administración del Riesgo Operacional (SARO), una metodología que comprende 4 fases: Identificación, Medición, Control y Mitigación, Monitoreo y Comunicación, la cual es desarrollada e implementada por la Unidad de Riesgos, facilitando así un método sistemático para asegurar que en cada proceso se

identifiquen y cuantifiquen los riesgos operacionales de mayor relevancia, basados en los controles existentes y estableciéndose estrategias de gestión de riesgos para mitigarlos.

Como parte de la normativa institucional para gestionar el riesgo operacional, está el “Manual para la Gestión del Plan de Continuidad” cuyo objetivo es “regular los aspectos relacionados para el establecimiento de un plan de continuidad integral en la Institución, que permita reducir la consecuencia de un desastre a niveles aceptables”, de tal forma que permita evitar, minimizar y restablecer las operaciones de la Institución ante alguna falla en las instalaciones por cualquier siniestro o riesgo interno o externo, que afecte el funcionamiento de la Institución.

Además, también se cuenta con el “Manual de Comunicación Reputacional” con el objetivo de “Regular las acciones para anticiparse y preparar las condiciones que gestione eficazmente la comunicación en situaciones de crisis que puedan poner en riesgo la imagen y reputación de la Institución, evitando el impacto negativo ante acontecimientos que afecten su operatividad y la atención a los clientes”, entre otros; en el cual se establece la metodología a seguir que comprende: Identificación, Medición, Seguimiento y Evaluación de las situaciones que puedan derivar en un riesgo reputacional para la institución.

3) Riesgo de Liquidez.

Es el riesgo de no contar con la capacidad para honrar obligaciones financieras en los tiempos requeridos a precios razonables e incurrir en costos excesivos para el desarrollo del negocio.

El FSV cuenta con una estructura organizativa que gestiona estrategias de mitigación para anteponerse a un evento adverso inesperado; así también, existen políticas prudenciales para la gestión del citado riesgo, 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.

4) Riesgo de Mercado.

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas derivadas de fluctuaciones en las tasas de interés por efecto de los mercados, afectando las posiciones dentro y fuera del balance o en los resultados financieros de la entidad.

El movimiento en las tasas de interés puede tener un impacto negativo en el ingreso anual y en el valor económico del capital del FSV, por lo que se han implementado políticas para la gestión de las tasas de interés activas y pasivas, margen financiero y costos de fondeo.

5) Riesgo de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo (LDA-FT).

Es la probabilidad de pérdida o daño que puede sufrir una entidad como consecuencia de ser utilizada de manera directa o a través de sus operaciones como instrumento para el

lavado de activos y como canalizadora de recursos para el financiamiento del terrorismo o el encubrimiento de actos provenientes de dichas actividades delictivas.

Con el fin de tratar adecuadamente el riesgo LA-FT en el FSV, se ha diseñado un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo (SARLAFT). Dicho Sistema comprende dos fases:

- I. **Prevención del Riesgo.** El objetivo de esta fase es prevenir que se introduzcan a la entidad recursos financieros provenientes de actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiamiento al terrorismo. La prevención incluye la realización de las siguientes acciones:
 - a) La creación de una estructura organizacional para la gestión del riesgo LA-FT.
 - b) La definición de políticas, procedimientos, lineamientos, pautas y directrices para la gestión del riesgo LA-FT.
 - c) Capacitación permanente a todo el personal del FSV, Administración Superior, Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores.
 - d) La definición de una metodología que permite valorar eventos de riesgo en función de su probabilidad de ocurrencia y nivel de severidad, considerando los factores de riesgo que afectan a la Institución, dando seguimiento a los resultados, a través de una matriz de riesgos y mapas de calor revisados y avalados por el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos, así como por la Junta Directiva.

- II. **Control del Riesgo.** En esta fase se monitorean las operaciones realizadas con el fin de detectar y reportar transacciones vinculadas al lavado de activos o financiamiento al terrorismo, que se pretendan realizar o se hayan realizado en la entidad, con el fin de intentar dar la apariencia de legalidad. Para ejercer un efectivo control interno, se realiza lo siguiente:
 - a) La implementación de herramientas especializadas que monitorean las operaciones realizadas por los clientes del FSV.
 - b) La realización de Auditorías Internas y Externas que ofrecen una garantía independiente y objetiva del SARLAFT implementado en la entidad, así como la atención de las recomendaciones determinadas.
 - c) Revisiones de los lineamientos establecidos por parte de la Oficialía de Cumplimiento.

Nota 30 – 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 2018 y 2017, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.

San Salvador, Febrero de 2019.

Información Financiera Complementaria

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Cuentas Bancarias</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Variación</u>
21109	BANCOS COMERCIALES M/N			
21109007	<u>Banco de América Central</u>			
21109007001	Cta.Cte. N° 200314755	157,525	115,880	41,645
21109008	<u>Banco Citibank de el Salvador S.A.</u>			
21109008012	Bco.Cuscatlán-Cta. Cte. N° 008-303-00-000026-0	186,944	51,372	135,572
21109009	<u>Banco Procredit S.A.</u>			
21109009001	Bco.Procredit Cta. Cte. N° 2103-01-001737-2	1,754,921	495,621	1,259,300
21109010	<u>Banco Promérica S.A.</u>			
21109010001	Banco Promérica Cta. Cte. N° 1106005975	171,139	191,578	(20,439)
21109010003	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000006	355,896	102,025	253,871
21109010004	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000015	47,399	11,105	36,294
21109010005	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000016	4,748	11,400	(6,652)
21109010006	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000017	980	2,601	(1,621)
21109010007	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000018	55,100	60,000	(4,900)
21109010008	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000019	5,948	8,600	(2,652)
21109010009	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000020	883	1,347	(464)
21109010010	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000026	39,498	36,086	3,412
21109010012	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000048	62,863	97,704	(34,841)
21109010013	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000056	918	1,500	(582)
21109010014	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000057	6,970	8,045	(1,075)
21109010015	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000058	11,380	11,400	(20)
21109010016	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000059	3,759	5,300	(1,541)
	Total Bancos Comerciales M/N	2,866,871	1,211,564	1,655,307
21123	<u>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</u>			
21123002	<u>Banco Hipotecario de el Salvador, S.A.</u>			
21123002001	Cta.de Ahorro N° 012103593636	1,327,006	287,219	1,039,787
21123002002	Cta.de Ahorro N° 01210373710	11,047	3,289	7,758
		1,338,053	290,508	1,047,545
21123003	<u>Banco Agrícola</u>			
21123003001	Cta.de Ahorro N° 190001339-6	473,569	721,885	(248,316)
21123003002	Cta.de Ahorro N° 3900002695 P@GOES-FSV	991,729	813,474	178,255
		1,465,298	1,535,359	(70,061)
21123014	<u>Banco Promérica, S.A.</u>			
21123014001	Cta. de Ahorro N° 2000001-102248-9	5,436,386	5,167,962	268,424
21123014003	Cta. de Ahorro N° 20000045000399	1,031	149,032	(148,001)
21123014004	Cta.de Ahorro N° 20000045000420 P@goes-FSV	15,198	198,694	(183,496)
21123014005	Cta. Ahorro #20000045000621 Plan Reasentamiento Proy.Viales	298,377	0	298,377
		5,750,992	5,515,688	235,304
21123018	<u>Banco Citi - de El Salvador, S.A.</u>			
21123018001	Bco.Citi-Cta.de Ahorro #5700144005 P@goes-FSV	371,041	147,825	223,216
21123020	<u>Banco Citi - de El Salvador, S.A.</u>			
21123020001	Bco.Citi-Cta.de Ahorro N° 008-401-00-00007-2	3,636,371	4,749,713	(1,113,342)
21123023	<u>Bco.de Fomento Agropecuario</u>			
21123023001	Cta.de Ahorro N° 200-150-808397-5 FSV	698,129	812,426	(114,297)
21123024	<u>Banco. Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>			
21123024001	Cta.de Ahorro N° 1160700239-03	6,396,772	4,551,346	1,845,426
21123025	<u>Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.</u>			
21123025001	Cta.de Ahorro N° 101001002099	559,911	1,138,393	(578,482)
21123026	<u>Banco G&T Continental El Salvador, S.A.</u>			
21123026001	Cta.de Ahorro N° 083-200-004200100	3,362,956	2,006,548	1,356,408
21123027	<u>Banco Central de Reserva</u>			
21123027001	Cta. Depósito N° 600213 BCR	1,537	1,041	496
	Total Disponibilidad en Bancos	26,447,931	21,960,411	4,487,520

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)
Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta**

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia En V2</u>	<u>Al 31 De Diciembre De 2018</u>	<u>Al 31 De Diciembre De 2017</u>	<u>Variación</u>	<u>Actualizaciones</u>
Terrenos Rusticos					
1- FINCA LA BRETANA, SAN MARTIN	73,239	91,203	91,203	0	
1.1 Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente porción EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).	34,317	91,203	91,203	0	Valuo DGP, Oficio 117 18/01/07, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.
1.2 Derecho de via Norte (antiguamente derivador MOP, terreno urbano con construcciones).	15,713	0	0	0	Valuo DGP, Oficio 954 04/05/11, JD-130/2011 del 20/07/2011. Se descargó el derecho de via norte por haberse vendido, según el diario 04/0328 del 29/08/2017.
1.3 Derivador Sur (antiguamente terreno urbano sin construcciones).	23,209	0	0	0	Valuo DGP, Oficio 954 04/05/11, JD-130/2011 del 20/07/2011.- Se descargo el derivador sur por haberse vendido, y registrado en los comprobantes de diario: 03/5480 al 03/5482 del 11/05/2017.
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843	3,703	3,703	0	DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08.
2.1 Las Vertientes - XOCHIL.T (21 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,843	3,703	3,703	0	Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt.
3- Comunidad las Torres de Jerusalem	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuo DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida N° 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida N° 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del Acta JD-008/2012 del 12/01/2012.-
6- Lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,587	0	Memorandum 06/05/10 Geia. Finanzas ref. GFI 046/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de Octubre; se han reclasificado 12 lotes, al inventario de Activos Extraordinarios seg. Pda. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas	0	1,355,150	1,355,150	0	Administrador: Area de Activos Extraordinarios.-
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa	235	6,300	6,300	0	Reg. en pda. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta N° JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Pda. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
TOTALES	224,166	1,619,930	1,619,930	0	

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Cuenta 24301001003 Terrenos para Donación

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2017</u>	<u>Variación</u>	<u>Situación Actual</u>
Inmuebles para Donación (terrenos)					
TOTAL					
1.- Lotificación La Selva – Ilopango	57,470	823,505	823,505	0	Registrado en Ptda. 04/0905 del 19/12/2013, se está a la espera de la emisión de la Autorización según Decreto Legislativo, para proceder a descargarse el valor de este inmueble. Según punto IX Literal "B" de Sesión de Junta Directiva N° JD-041/2013 del 28/02/2013.
2.- Lotificación 10 de Octubre - San Marcos	3,747	190,600	98,410	0	Registrado en Ptda. 04/0906 del 19/12/2013, se está a la espera de la emisión de la Autorización según Decreto Legislativo, para proceder a descargarse el valor de este inmueble. Según punto XIX Literal "H" de Sesión de Junta Directiva N° JD-196/2012 del 25/10/2012. - Descargo registrado en el mes de Julio 2015, según movimiento 03/8750.
Totales		1,014,105	921,915	0	Valor actualizado el 30/11/2018 en mov. 04/3071, según valor 0644 del 10/04/2018 y D.L. 96 del 07/09/2018 y punto XV) del acta N° JD-203/2018 del 08/11/2018.

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia

<u>Terreno</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2017</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de Octubre	5,586	5,586	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,355,150	1,355,150	0
Totales	1,379,299	1,379,299	0

Cuenta 22533001 Bienes Muebles e Inmuebles entregados a Terceros, en Comodatos

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2017</u>	<u>Variación</u>
Inmuebles Adjudicados en Comodato				
1. Finca la Bretaña Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, (GOES-MAG) JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X (9 de Julio de 2007).	50,000	28,029	28,029	0
2. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones.	48,808	129,717	129,717	0
3. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones.	123,822	648,844	648,844	0
4. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG) OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	922,148	424,568	424,568	0
Totales		1,231,158	1,231,158	0

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Inversiones en Bienes de Uso

La Institución tiene normada la política de baja o descarga de bienes, la cual consiste en retirar todos aquellos bienes que han perdido la posibilidad de ser utilizados, debido a la obsolescencia, desgaste, deterioro, pérdida, destrucción, mantenimiento o reparación onerosa y reposición. Durante el año 2018 se efectuaron descargos de mobiliario y equipo con valores de US\$150,765, US\$265,631, US\$91,434 y US\$1,767,271 autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-154/2018 del 30/08/2018, JD-174/2018 de fecha 27/07/2018, JD-218/2018 de fecha 29/11/2018 y JD-228/2018 de fecha 13/12/2018 además se reportan compras de bienes muebles de los cuales se destacan como importantes los siguientes:

CODIGO	UNIDAD	DESCRIPCION DEL BIEN	PRECIO UNITARIO	FECHA DE ADQUISICIÓN	VALOR (US\$)
12117	1	MOTOCICLETA	3,000	26/1/2018	3,000
12119	1	CONSOLA	5,160	30/1/2018	5,160
12126/12127	2	TRANSFORMADOR	23,894	8/5/2018	47,788
12128/12131	4	UPS	23,894	8/5/2018	95,576
12219	1	ASPIRADORA	1,119	20/6/2018	1,119
12152/12166	15	PROYECTOR	911	22/6/2018	13,665
12168/12187	20	LAPTOP	3,215	22/6/2018	64,300
12211/12217	7	ESCANER	1,436	25/7/2018	10,052
12220/12316	15	IMPRESORES	774	7/9/2018	11,610
12223/12303	70	LAPTOP	1,220	19/10/2018	85,400
12224/12234	10	PC- TAB	2,147	22/10/2018	21,470
12237/12669	102	DESKTOP	648	31/10/2018	66,096
12237/12669	231	DESKTOP	649	31/10/2018	149,919
12676/12684	9	AIRES ACONDICIONADOS	42,814	31/10/2018	385,326
12596	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	1,130	26/11/2018	1,130
12647	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	1,130	26/11/2018	1,130
12613/12614	2	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	1,130	26/11/2018	2,260
12633	1	ESTACIONES DE INFORMACION (KIOSKOS)	2,068	12/12/2018	2,068
12656	1	ESTACIONES DE INFORMACION (KIOSKOS)	2,068	12/12/2018	2,068
12659	1	ESTACIONES DE INFORMACION (KIOSKOS)	2,068	12/12/2018	2,068
12660/12662	3	ESTACIONES DE INFORMACION (KIOSKOS)	2,068	12/12/2018	6,204
12595	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	3,254	12/12/2018	3,254
12711	1	MUEBLE	5,300	30/12/2018	5,300
TOTAL					985,963

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

41201006008 Provisión para Reclamos de Excedentes de Préstamos

<u>FECHA CIERRE FIN DE MES</u>	<u>CÓDIGO DE USUARIO</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>Saldo</u>
27/7/2005	0	0	0	279,564
31/7/2005	900063	13,747	0	265,817
31/8/2005	900063	0	7	265,824
30/9/2005	900063	13	26	265,837
31/10/2005	900063	360	469	265,946
30/11/2005	900063	114	0	265,832
28/2/2006	900063	437	0	265,395
31/5/2006	900063	181	0	265,214
30/6/2006	900063	42	0	265,172
31/8/2006	900063	0	460	265,632
30/11/2006	900063	443	0	265,189
30/4/2007	900063	1,249	0	263,940
31/7/2007	900063	136	0	263,804
31/3/2008	900063	11	0	263,793
30/6/2008	900063	74	0	263,719
31/12/2008	900063	698	349	263,370
31/7/2209	900063	109	0	263,261
31/8/2009	900063	50	0	263,211
30/9/2009	900063	141	0	263,070
28/2/2010	900063	31	0	263,039
31/5/2010	900063	123	0	262,916
30/6/2010	900063	274	0	262,642
31/7/2011	900063	118	0	262,524
31/8/2010	900063	125	0	262,399
30/9/2010	900063	9	0	262,390
31/12/2010	900063	16	0	262,374
31/5/2011	900063	582	81	261,873
30/6/2011	900063	1,115	0	260,758
31/7/2011	900063	24	0	260,734
30/9/2011	900063	80	0	260,654
31/10/2011	900063	43	0	260,611
30/11/2011	900063	171	0	260,440
31/12/2011	900063	105	0	260,335
31/7/2012	900063	293	0	260,042
31/1/2013	900063	0	293	260,335
31/12/2017	900063	2,475	0	257,860
31/12/2018	900063	0	0	257,860
Totales		23,388	1,685	257,860

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Detalle de Desembolsos BANDESAL

Lote	Tasa Interés	Ref. Bandesal	Saldos de Capital Final	Intereses por pagar	Interés Devengado
1	3.00%	79	831,559	1,025	2128
	4.00%	6	102,757	169	349
2	3.00%	66	728,311	1,078	1859
	4.00%	18	279,407	552	951
3	3.00%	55	578,569	714	1477
	4.00%	7	125,726	207	428
4	3.00%	77	802,949	989	2062
	4.00%	14	249,500	410	849
5	3.00%	60	628,055	930	1604
	4.00%	16	274,550	541	934
6	3.00%	58	637,351	787	1634
	4.00%	9	164,921	271	561
7	3.00%	82	923,137	1,366	2356
	4.00%	12	213,969	422	728
8	3.00%	96	1,040,257	1,283	2656
	4.00%	23	410,483	675	1397
9	3.00%	78	892,071	1,322	2278
	4.00%	34	657,187	1,296	2236
10	3.00%	54	606,045	747	1546
	4.00%	13	256,996	423	884
11	3.00%	39	425,369	525	1086
	4.00%	10	195,429	321	665
12	3.00%	23	270,119	333	689
	4.00%	5	93,841	154	319
13	3.00%	70	843,532	1,041	2154
	4.00%	8	163,523	269	556
14	3.00%	45	571,486	611	1458
	4.00%	19	382,092	544	1300
15	6.50%	296	4,976,702	12,408	27695
16	6.50%	64	1,307,980	5,824	7234
17	6.50%	18	567,321	2,021	3143
18	6.50%	15	336,417	1,198	1863
19	6.50%	30	432,925	385	2409
20	6.50%	21	365,628	1,367	2025
21	6.50%	28	425,161	454	2364
22	6.50%	38	545,731	2,816	3016
23	6.50%	19	344,641	921	1911
24	6.50%	22	413,599	442	2324
25	6.50%	18	404,267	1,944	2235
26	6.50%	28	631,471	2,474	3494

Lote	Tasa Interés	Ref. Bandesal	Saldos de Capital Final	Intereses por pagar	Interés Devengado
27	6.50%	32	682,199	1,336	3812
28	6.50%	40	669,928	3,340	3701
29	6.50%	37	916,275	5,384	5058
30	6.50%	40	726,000	3,491	4013
31	6.50%	113	1,930,123	2,062	10740
Total general		1,935	29,025,559	66,872	124,181

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Garantías por posibles Desperfectos de Construcción

Auxiliar	Descripción	Saldo Acreedor Diciembre 2018
3003	INURBA, S.A.	81
3005	EDIFICA B&B S.A. DE C.V	3,405
3012	EDIFICACIONES DEL FUTURO, SA DE CV	3,147
3018	INVERSIONES HERRERA, S.A.	4,205
3033	INMOBILIARIA FLOR BLANCA, S.A. DE C.V.	1,335
3040	T.P.S.A. DE C.V.	37,896
3071	CECILIO DIAZ BUSTAMANTE	315
3091	COBYR, PROASA, Y SETEP, S.A. DE C.V.	2,193
3101	CONSORCIO DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.	18,318
3110	INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V.	17,127
3116	JOSE RAUL SALAZAR LANDAVERDE	480
3117	PROYECTO Y CONSTRUCCION DE INGENIERIA	520
3129	BODEWIN ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	211
3131	SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V.	22,053
3133	PIRAMIDAL, S.A. DE C.V.	1,564
3138	AVANCE INGENIEROS, S.A DE C.V	2,643
3146	AMBIENTES HABITACIONALES, S.A.	272
3156	CONSORCIO V HAR CONSTRUCTORES, S.A	486
3172	EDIFICACIONES PIRAMIDE, S.A. DE C.V.	622
3195	CONSTRUCTORA ORION, S.A. DE C.V.	42,882
3206	CONSTRUCTORA SAN MIGUEL, S.A. DE C.V.	1,088
3207	INCONTRA, S.A. DE C.V.	2,108
3212	CONSTRUCTORA GB, S.A. DE CV.	403
3226	CONSTRUCTORA LA FORTUNA, S.A. DE C.V.	444
3238	INMUEBLES, S.A. DE C.V.	4,961

Auxiliar	Descripción	Saldo Acreedor Diciembre 2018
3243	Q.V. DISEÑO, S.A. DE C.V.	1,674
3258	CONSTRUCTORA ESPINOZA, S.A. DE C.V.	122,134
3272	PROVEN	371
3291	BANCO AHORROMET	16,425
3292	A.R. INGENIEROS ASOCIADOS	4,122
3304	NOE CARRANZA MACHADO	1,485
3313	BANCO AGRICOLA, S.A.	849
3317	ZONA BAJA, S.A. DE C.V.	3,216
3320	VENTURA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	446
3323	THE BANK OF NOVA SCOTIA	6,402
3334	SERPAS Y LOPEZ S.A DE C.V.	935
3345	PROYECTOS DE VIVIENDAS POPULARES,S.A	3,032
3347	M.R.G. ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	395
3350	FUSAL	225
3352	GIBRALTAR, S.A. DE C.V.	857
3355	DESARROLLO DE ORIENTE, S.A. DE C.V.	416
3357	EDIMECA, S.A. DE C.V.	7,530
3362	INMOBILIARIA EL ROSAL, S.A DE C.V.	434
3365	CARLOS RENE FLORES UMAÑA	585
3372	CONSTRUCTORA VICTORIA, S.A.	424
3373	ART EDIFICA, S.A. DE C.V.	2,390
3375	SCOTIABANK EL SALVADOR, S.A.	8,983
3376	GRUPO ZAIR, S.A. DE C.V.	720
3377	PROYECTOS Y CONSTRUCCION DE INGENIERIA	4,792
3380	DIAMOND CONSULTING GROUP, S.A. DE C.V.	1
3386	ANGELICA MARIA FIGUEROA RIVERA DE LOPEZ	1,773
3388	CRF ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.	2,958
3389	CONICA, S.A. DE C.V.	13,094
3391	DESARROLLO E INVERSIONES DIAZ BUSTAMANTE	646
3393	ANA IRMA ROSALIA AVILA DE AGUIRREURETA	545
3401	EDGAR MAURICIO MARROQUIN PINEDA	687

Auxiliar	Descripción	Saldo Acreedor Diciembre 2018
3407	MOASY BORELLY GARCIA DIAZ	2,738
3408	AGRICOLA MAJUAN, S.A. DE C.V.	2,410
3409	FONAVIPO	106,149
3416	RAFAEL IGNACIO PACHECO BLANCO	741
3418	EDIFICACIONES CORPORATIVAS S.A. DE C.V.	6,935
3419	TERRASAL, S.A. DE C.V.	2,875
3421	INVERSIONES Y VALORES MULTIPLES, S.A.	3,042
3425	CONSTRUCTORES ASOCIADOS DE ORIENTE	1,178
3426	G.P.G. EDIFICACIONES, SA DE CV	5,455
3430	DIPROESA, SA DE CV	963
3431	ANA ESPERANZA PINEDA DE MARROQUIN	1,125
3435	INMOBILIARIA SINAI, SA	4,349
3457	INVERSIONES E INMOBILIARIA FENIX, SA	6,666
3460	MAGAÑA REGALADO INVERSIONES, SA DE CV	9,479
3462	DORA NOEMI SERRANO DE FLORES	10,106
3463	COHIDRI, SA DE CV	127,559
3469	STEPHANIE NATALIA SERRANO SEGOVIA	3,894
3470	ENRIQUE ORLANDO SERRANO SEGOVIA	1,998
3471	LILIANA ALEXANDRA SERRANO SEGOVIA	3,048
3472	ILEANA NOHEMY FLORES DE HERNANDEZ	1,125
	TOTAL	679,141

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Detalle de Desembolsos BCIE

<u>Anticipo / Redescuento</u>	<u>Tasa Interés mes actual</u>	<u>Cuenta de Ref. BCIE</u>	<u>Suma de Monto Otorgado</u>	<u>Suma de Saldo de Capital Final 2</u>	<u>Suma de Intereses por pagar al 31-12- 2018</u>	<u>Suma de Interés Devengado</u>
1	5.66019%	1	2,300,000	2,076,389	15,344	10,120
2	7.61019%	1	7,700,000	7,026,250	69,809	46,045
3	5.69375%	1	1,000,000	926,471	1,172	4,415
4	5.80000%	1	500,000	437,500	564	2,231
5	5.55975%	1	1,340,000	1,280,882	13,649	6,132
6	5.80000%	1	6,000,000	5,550,000	61,698	27,719
7	5.80000%	1	10,660,000	9,860,500	61,957	49,248
8	5.80000%	1	8,300,000	7,677,500	39,582	38,345
9	5.55975%	1	900,000	885,938	9,441	4,242
10	5.80000%	1	2,666,296	2,599,638	28,899	12,984
Total general		10	41,366,296	38,321,068	302,115	201,481