



**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 2019, 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 2019, 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 2019, 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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Informe de los Auditores Independientes**  
**Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

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.

*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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

- 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 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**  
**Audidores Externos**  
**Inscripción Profesional No. 2677**

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

San Salvador, 10 de febrero de 2020  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Estados de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

| <b>Recursos</b>                            | <b>Nota</b> | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fondos</b>                              |             |                    |                    |
| Disponibilidades                           | 3           | 30,072,463         | 26,452,631         |
| Anticipos de Fondos                        | 4           | <u>5,333,543</u>   | <u>4,695,948</u>   |
| <b>Total Fondos</b>                        |             | <b>35,406,006</b>  | <b>31,148,579</b>  |
| <b>Inversiones Financieras</b>             |             |                    |                    |
| Inversiones Temporales                     | 5           | 60,585,000         | 57,485,000         |
| Inversiones en Préstamos – Netas           | 6           | 826,390,780        | 814,223,319        |
| Deudores Financieros                       | 7           | 13,746,089         | 12,834,085         |
| Inversiones Intangibles – Netas            | 8           | 1,638,368          | 1,216,479          |
| Inversiones no Recuperables – Netas        | 9           | <u>3,414</u>       | <u>5,410</u>       |
| <b>Total Inversiones Financieras</b>       |             | <b>902,363,651</b> | <b>885,764,293</b> |
| <b>Inversiones en Existencias</b>          |             |                    |                    |
| Existencias Institucionales – Netas        | 10          | <u>334,666</u>     | <u>307,444</u>     |
| <b>Inversiones en Bienes de Uso</b>        |             |                    |                    |
| Bienes Depreciables – Netos                | 11          | 7,180,305          | 7,579,001          |
| Bienes no Depreciables                     | 11          | <u>4,527,064</u>   | <u>5,541,169</u>   |
| <b>Total Inversiones en Bienes de Uso</b>  |             | <b>11,707,369</b>  | <b>13,120,170</b>  |
| <b>Total Recursos</b>                      |             | <b>949,811,692</b> | <b>930,340,486</b> |
| <b>Cuentas de Orden</b>                    | 17          | <u>255,953,657</u> | <u>263,429,893</u> |
| <b>Obligaciones y Patrimonio</b>           |             |                    |                    |
| <b>Obligaciones</b>                        |             |                    |                    |
| <b>Deuda Corriente</b>                     |             |                    |                    |
| Depósitos a Terceros                       | 12          | <u>4,954,044</u>   | <u>5,023,475</u>   |
| <b>Total Deuda Corriente</b>               |             | <b>4,954,044</b>   | <b>5,023,475</b>   |
| <b>Financiamiento de Terceros</b>          |             |                    |                    |
| <b>Endeudamiento Interno</b>               |             |                    |                    |
| Títulos Valores                            | 13          | 172,402,330        | 190,408,535        |
| Préstamos                                  | 14          | <u>25,003,213</u>  | <u>29,135,209</u>  |
| <b>Total Endeudamiento Interno</b>         |             | <b>197,405,543</b> | <b>219,543,744</b> |
| <b>Endeudamiento Externo</b>               |             |                    |                    |
| De Organismos Multilaterales BCIE          | 14          | <u>54,801,763</u>  | <u>38,321,068</u>  |
| <b>Total Endeudamiento Externo</b>         |             | <b>54,801,763</b>  | <b>38,321,068</b>  |
| <b>Acreedores Financieros</b>              |             |                    |                    |
| Depósitos de Afiliados por Contribuciones  | 15          | 194,080,214        | 202,647,411        |
| Otros Acreedores Financieros               | 15          | <u>11,903,162</u>  | <u>11,800,817</u>  |
| <b>Total Acreedores Financieros</b>        |             | <b>205,983,376</b> | <b>214,448,228</b> |
| <b>Total Financiamiento de Terceros</b>    |             | <b>458,190,682</b> | <b>472,313,040</b> |
| <b>Total Obligaciones</b>                  |             | <b>463,144,726</b> | <b>477,336,515</b> |
| <b>Patrimonio Estatal</b>                  |             |                    |                    |
| Patrimonio                                 | 16          | 6,635,429          | 6,635,429          |
| Resultados Ejercicios Anteriores           |             | 189,491            | 187,382            |
| Resultado del Ejercicio Corriente          |             | 35,520,916         | 34,459,301         |
| Superávit por Revaluación                  |             | 5,711,736          | 6,725,841          |
| Reserva de Emergencias                     |             | 423,653,551        | 392,700,164        |
| Reserva Técnica                            |             | 14,905,843         | 12,295,854         |
| Reserva para Obligaciones con Terceros     |             | 50,000             | 0                  |
| <b>Total Patrimonio</b>                    |             | <b>486,666,966</b> | <b>453,003,971</b> |
| <b>Total Pasivo, Patrimonio y Reservas</b> |             | <b>949,811,692</b> | <b>930,340,486</b> |
| <b>Cuentas de Orden por Contra</b>         | 17          | <u>255,953,657</u> | <u>263,429,893</u> |

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

**Fondo Social para la Vivienda**  
**(FSV)**  
**Estados de Rendimiento Económico**  
**Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

|  | <u>Nota</u> | <u>2019</u>        | <u>2018</u>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingresos de Gestión</b>                   |             |                    |                    |
| Ingresos Financieros y Otros                 | 18          | 76,912,770         | 75,612,851         |
| Ingresos Transferencias Corrientes Recibidas |             | 883                | 2,416              |
| Ingresos por Venta de Bienes y Servicios     | 19          | 7,093,844          | 8,569,892          |
| Ingresos por Actualizaciones y Ajustes       | 20          | 42,635,368         | 39,027,668         |
| <b>Total de Ingresos de Gestión</b>          |             | <b>126,642,865</b> | <b>123,212,827</b> |
| <b>Menos:</b>                                |             |                    |                    |
| <b>Gastos de Gestión</b>                     |             |                    |                    |
| Gastos en Personal                           | 21          | 13,391,304         | 12,159,408         |
| Gastos de Bienes de Consumo y Servicio       | 22          | 7,781,493          | 9,209,502          |
| Gastos de Bienes Capitalizables              |             | 78,601             | 35,950             |
| Gastos Financieros y Otros                   | 23          | 12,456,304         | 13,258,314         |
| Gastos en Transferencias Otorgadas           |             | 903,429            | 950,947            |
| Costo de Ventas y Cargos Calculados          | 24          | 56,476,723         | 53,093,641         |
| Gastos por Actualizaciones y Ajustes         | 25          | 34,094             | 45,764             |
| <b>Total de Gastos de Gestión</b>            |             | <b>91,121,949</b>  | <b>88,753,526</b>  |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>               |             | <b>35,520,916</b>  | <b>34,459,301</b>  |

**Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros**

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <b>Fondo Social para la Vivienda<br/>(FSV)</b>                           |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Estados de Flujo de Fondos</b>  |                    |                    |
| <b>Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018</b>                 |                    |                    |
| <b>(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – Nota 30)</b> |                    |                    |
|  | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
| <b>Disponibilidades Iniciales</b>  | <b>26,452,631</b>  | <b>21,965,111</b>  |
| <b>Resultado Operacional Neto</b>  | <b>10,671,047</b>  | <b>(1,607,402)</b> |
| <b>Fuentes Operacionales</b>   |                    |                    |
| Venta de Bienes y Servicios  | 55,104             | 45,194             |
| Ingresos Financieros y Otros   | 79,492,870         | 77,187,492         |
| Transferencias Corrientes Recibidas                                      | 16,178             | 14,799             |
| Venta de Activos Fijos   | 563,380            | 235,119            |
| Recuperación de Inversiones Financieras                                  | 78,306,377         | 63,158,623         |
| Operaciones de Ejercicios Anteriores                                     | 11,581,946         | 10,756,775         |
| <b>Total Fuentes Operacionales</b>                                       | <b>170,015,855</b> | <b>151,398,002</b> |
| <b>(-) Usos Operacionales</b>  |                    |                    |
| Remuneraciones   | 12,722,826         | 11,637,431         |
| Adquisiciones Bienes y Servicios   | 7,009,189          | 7,496,915          |
| Gastos Financieros y Otros   | 13,025,368         | 13,537,554         |
| Transferencias Corrientes Otorgadas                                      | 7,776,115          | 8,790,415          |
| Inversiones en Activos Fijos   | 1,502,175          | 1,489,086          |
| Inversiones Financieras  | 96,259,180         | 69,467,352         |
| Inversiones Financieras Temporales                                       | 16,600,000         | 37,075,000         |
| Operaciones de Ejercicios Anteriores                                     | 4,449,954          | 3,511,651          |
| <b>Total Usos Operacionales</b>  | <b>159,344,808</b> | <b>153,005,404</b> |
| <b>Financiamiento de Terceros</b>  |                    |                    |
| Empréstitos Contratados  | 20,000,000         | 31,933,774         |
| Servicio de la Deuda   | 25,657,505         | 24,903,136         |
|  | <b>(5,657,505)</b> | <b>7,030,638</b>   |
| <b>Resultado No Operacional Neto</b>                                     | <b>(1,393,711)</b> | <b>(935,716)</b>   |
| <b>Fuentes no Operacionales</b>  |                    |                    |
| Anticipo a Empleados   | 28                 | 0                  |
| Depósitos Ajenos   | 9,590,831          | 22,529,066         |
| Anticipo de Fondos por Instituciones Publicas                            | 3,991              | 296,398            |
| Depósitos Retenciones Fiscales   | 7,398              | 2,386              |
| <b>Total Fuentes no Operacionales</b>                                    | <b>9,602,248</b>   | <b>22,827,850</b>  |
| <b>(-) Usos no Operacionales</b>   |                    |                    |
| Anticipos a Empleados  | 0                  | 8,820              |
| Anticipos por Servicios  | 2,231,147          | 2,459,053          |
| Anticipo a Contratistas  | 4,200              | 0                  |
| Anticipos de Fondos de Instituciones Públicas                            | 9,788              | 12,379             |
| Depósitos Ajenos   | 8,381,423          | 21,060,090         |
| Depósitos en Garantía  | 72,969             | 46,890             |
| Recaudaciones por Liquidar   | 296,432            | 176,334            |
| <b>Total Usos no Operacionales</b>                                       | <b>10,995,959</b>  | <b>23,763,566</b>  |
| <b>Disponibilidades Finales</b>  | <b>30,072,463</b>  | <b>26,452,631</b>  |

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

Fondo Social para la Vivienda

(FSV)

Estados de Ejecución Presupuestaria

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)

|   | 2019               |                        |            | 2018               |                        |            |
|---|--------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------------|------------|
|   | Presupuesto        | Ejecutado<br>(Nota 26) | Ejecución% | Presupuesto        | Ejecutado<br>(Nota 26) | Ejecución% |
| <b>Ingresos</b>                           |                    |                        |            |                    |                        |            |
| <b>Corrientes:</b>                        |                    |                        |            |                    |                        |            |
| Venta de Bienes y Servicios               | 43,000             | 55,104                 | 128.15%    | 43,000             | 45,194                 | 105.00%    |
| Ingresos Financieros y Otros              | 90,531,885         | 93,286,843             | 103.04%    | 90,489,655         | 90,780,998             | 100.32%    |
| Transferencias Corrientes                 | 6,000              | 16,178                 | 269.63%    | 6,000              | 14,799                 | 247.00%    |
|   | <u>90,580,885</u>  | <u>93,358,125</u>      |            | <u>90,538,655</u>  | <u>90,840,991</u>      |            |
| <b>De Capital:</b>                        |                    |                        |            |                    |                        |            |
| Venta de Activos Fijos                    | 127,450            | 563,380                | 448.04%    | 85,000             | 235,119                | 277%       |
| Saldos de Años Anteriores                 | 14,081,000         | 0                      | 0.00%      | 1,000              | 0                      | 0%         |
| Inversiones                               | 62,740,500         | 64,728,042             | 103.17%    | 58,300,000         | 62,547,395             | 107%       |
| Recuperación                              | 25,000,000         | 20,000,000             | 80.00%     | 47,566,300         | 31,933,774             | 67%        |
| Endeudamiento Público                     | <u>101,948,950</u> | <u>85,291,422</u>      |            | <u>105,952,300</u> | <u>94,716,288</u>      |            |
|   | <u>192,529,835</u> | <u>178,649,547</u>     |            | <u>196,490,955</u> | <u>185,557,279</u>     |            |
| <b>Total de Ingresos</b>                  |                    |                        |            |                    |                        |            |
| <b>Egresos</b>                            |                    |                        |            |                    |                        |            |
| <b>Corrientes:</b>                        |                    |                        |            |                    |                        |            |
| Remuneraciones                            | 13,906,815         | 13,391,835             | 96.29%     | 13,079,480         | 12,159,194             | 93%        |
| Adquisiciones de Bienes y Servicios       | 12,911,655         | 7,808,556              | 60.48%     | 13,311,545         | 9,201,257              | 69%        |
| Gastos Financieros y Otros                | 17,697,975         | 14,706,100             | 83.09%     | 16,847,915         | 15,403,669             | 91%        |
| Transferencias Corrientes                 | 11,023,100         | 7,776,115              | 70.54%     | 11,026,100         | 8,790,415              | 80%        |
|   | <u>55,539,545</u>  | <u>43,682,606</u>      |            | <u>54,265,040</u>  | <u>45,554,535</u>      |            |
| <b>De Capital:</b>                        |                    |                        |            |                    |                        |            |
| Inversiones en Activos Fijos              | 3,275,360          | 1,509,909              | 46.10%     | 6,859,050          | 1,509,478              | 22%        |
| Inversiones Financieras                   | 106,390,000        | 105,765,927            | 99.41%     | 110,256,300        | 76,650,308             | 70%        |
| Amortización                              | 27,324,930         | 25,657,505             | 93.90%     | 25,110,565         | 24,903,136             | 99%        |
| Público                                   | <u>136,990,290</u> | <u>132,933,341</u>     |            | <u>142,225,915</u> | <u>103,062,922</u>     |            |
|   | <u>192,529,835</u> | <u>176,615,947</u>     |            | <u>196,490,955</u> | <u>148,617,457</u>     |            |
| <b>Total de Egresos</b>                   |                    |                        |            |                    |                        |            |
| <b>Superávit (Déficit) Presupuestario</b> |                    | <u>2,033,600</u>       |            |                    | <u>36,939,822</u>      |            |
|   |                    | <u>(2,033,600)</u>     |            |                    | <u>(36,939,822)</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 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

**Nota 1 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad.**

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.

a. 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.

b. 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.

c. 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).



d. Inversiones Temporales.

Estos activos representan aquellas inversiones de recursos estacionales de caja, cuyo período de realización sea igual o inferior a un año. El total de 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.

e. 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.

En este rubro también se registran los terrenos entregados en convenios de comodato, los cuales son presentados a su costo de adquisición a partir de diciembre de 2005.

f. Inversiones en Préstamos.

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

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

g. 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; todo esto con la aprobación de la Asamblea de Gobernadores en Punto 5) No. AG-136/2013 del 20 de noviembre de 2013, 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.

h. 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 cuyo monto se distribuirá en el tiempo.

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.

i. Deudores e Inversiones No Recuperables

Comprende el registro y control de las Inversiones en Cobranza Judicial, los deudores financieros y las Inversiones no Recuperables; las estimaciones no recuperables y su traspaso a cuentas de gastos de gestión cuando corresponda.

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

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

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 tres años de haber sido recibidas dentro de los activos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), lo que puede generar incremento o disminución en la estimación para pérdidas.

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:

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

La Institución registra como bienes no depreciables Obras de Arte y Culturales que no se espera que sufran disminuciones en su valor por el uso y transcurso del tiempo.

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

Es el aumento del valor de un bien de forma continuada, de acuerdo al valor de mercado, representado por el exceso de valor de reemplazo u otra base de medición del activo, sobre un costo o valor en libros. Normalmente, el valor de las edificaciones es un valor de mercado o valor razonable.

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

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

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

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

l. Bienes No Depreciables

Se registran los Bienes Inmuebles y las Obras de Arte cuyo valor no sufren disminuciones en el valor por efectos del uso y transcurso del tiempo.

m. Depósitos de Terceros

Se registran las obligaciones por fondos a rendir cuenta recibidos de terceros, a cuenta de bienes o servicios futuros a suministrar, depósitos por garantías por posibles desperfectos de construcción, anticipos de fondos de por instituciones publicas, y embargos por liquidar.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

n. Acreeedores Monetarios

Se registran y controlan los compromisos monetarios devengados por adquisición de bienes y servicios y gastos financieros, cuyos pagos en forma directa o indirecta serán a corto plazo.

o. Endeudamiento Interno y Externo

Comprende el registro y control de los créditos contratados para emisión de valores en bolsa, empréstitos contratados con el gobierno central, con empresas publicas Financieras y organismos multilaterales destinados a las actividades de inversión.

p. 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 un tasa de interés fija, no menor al tres por ciento anual y revisable periódicamente por parte de la Institucion, 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.

q. Acreeedores Monetarios por Pagar

Se registran los acreedores por pagos provisionales dispuestos por normas legales, las estimaciones de compromisos otras obligaciones de pago futuras.

r. 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 y capitalizados anualmente. Estos depósitos están sujetos a devolución en caso de jubilación, invalidez permanente o muerte del trabajador cotizante. A partir de 2005, se agrega la opción voluntaria para aplicarla a los saldos de cartera pendiente con la Institución, según lo establecido en el Art. 7 del reglamento para la devolución de depósitos por cotizaciones a los trabajadores.

s. 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 1g).

t. 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.

u. 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 el 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.

v. 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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

w. 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.

x. 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.

y. 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.

z. 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



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**  
**Auditores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

disminución de las cuentas de balance; las recuperaciones en efectivo de activos castigados, que amorticen total o parcialmente el préstamo, causaran 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.

aa. 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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

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.

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

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 2019 y 2018, se presentan a continuación:

| <u>Disponibilidades</u>                           | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Efectivo en Caja                                  | 4,700             | 4,700             |
| Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)       | 4,308,431         | 2,866,871         |
| Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b) | 25,759,332        | 23,581,060        |
| <b>Total Disponibilidades</b>                     | <b>30,072,463</b> | <b>26,452,631</b> |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$46,005 y US\$47,399 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

(b) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$225,929 y US\$1,031 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

**Nota 4 – Anticipos de Fondos.**

Los anticipos de fondos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|                                    | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Anticipos de Fondos</u>         |                         |                         |
| Anticipos a Empleados              | 7,049                   | 9,769                   |
| Anticipos por Servicios (a)        | 5,263,742               | 4,637,414               |
| Anticipos a Contratistas           | 4,200                   | 0                       |
| Anticipo de Fondos a Instituciones | 58,552                  | 48,764                  |
| <b>Total Anticipos de Fondos</b>   | <u><u>5,333,543</u></u> | <u><u>4,695,948</u></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 2019 y 2018, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,288,059 y US\$1,952,083 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 2019 y 2018, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

| <u>Banco</u>                           | <u>31 de diciembre de 2019</u> |                         |              | <u>31 de diciembre de 2018</u> |                         |              |
|--|--------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|
|  | <u>Monto</u>                   | <u>Interés Promedio</u> | <u>Plazo</u> | <u>Monto</u>                   | <u>Interés Promedio</u> | <u>Plazo</u> |
| Banco de América Central               | 0                              | 0.00                    | -            | 4,000,000                      | 5.24                    | 180          |
| Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. | 525,000                        | 5.50                    | 180          | 525,000                        | 5.20                    | 180          |
| Banco de Fomento Agropecuario          | 6,000,000                      | 5.40                    | 180          | 7,000,000                      | 5.15                    | 180          |
| Banco Promérica, S.A.                  | 11,000,000                     | 5.42                    | 213          | 9,000,000                      | 5.20                    | 180          |
| G & T Continental El Salvador, S.A.    | 6,000,000                      | 5.47                    | 175          | 9,000,000                      | 5.08                    | 180          |
| G & T Continental El Salvador, S.A.    | 950,000                        | 5.40                    | 270          | 950,000                        | 5.16                    | 150          |
| Banco Promérica, S.A.                  | 880,000                        | 5.70                    | 360          | 780,000                        | 5.35                    | 180          |
| Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. | 10,500,000                     | 5.33                    | 180          | 9,000,000                      | 5.20                    | 180          |
| Banco Atlántida El Salvador            | 8,500,000                      | 5.37                    | 197          | 6,000,000                      | 5.37                    | 180          |
| Banco Azul de El Salvador              | 7,500,000                      | 5.42                    | 195          | 7,500,000                      | 5.27                    | 180          |
| Banco Azul de El Salvador              | 980,000                        | 5.53                    | 315          | 980,000                        | 5.39                    | 210          |
| Multi Inversiones Mi Banco             | 450,000                        | 5.75                    | 360          | 250,000                        | 6.40                    | 360          |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <u>Banco</u>                        | <u>31 de diciembre de 2019</u> |                         |              | <u>31 de diciembre de 2018</u> |                         |              |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|
|                                     | <u>Monto</u>                   | <u>Interés Promedio</u> | <u>Plazo</u> | <u>Monto</u>                   | <u>Interés Promedio</u> | <u>Plazo</u> |
| Davivienda                          | 1,500,000                      | 4.75                    | 180          | 2,000,000                      | 4.55                    | 180          |
| Multi Inversiones Banco Cooperativo | 1,300,000                      | 4.24                    | 180          | 500,000                        | 5.70                    | 180          |
| Bancovi de R. L.                    | 3,000,000                      | 5.39                    | 180          | 0                              | -                       | -            |
| Banco Agrícola                      | 1,000,000                      | 4.50                    | 180          | 0                              | -                       | -            |
| Primer Banco de Los Trabajadores    | 500,000                        | 6.25                    | 180          | 0                              | -                       | -            |
| <b>Total Inversiones Temporales</b> | <b>60,585,000</b>              |                         |              | <b>57,485,000</b>              |                         |              |

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 2019 y 2018, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$3,785,000 y US\$3,485,000 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 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|   | <u>2019</u>        | <u>2018</u>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <u>Inversiones en Préstamos – Netas</u>       |                    |                    |
| <u>Préstamos para Vivienda:</u>               |                    |                    |
| Préstamos Hipotecarios Vigentes               | 836,780,976        | 823,068,838        |
| Préstamos Hipotecarios Vencidos               | 34,485,399         | 30,568,326         |
| Refinanciamientos Vigentes                    | 9,055,844          | 7,477,215          |
| Refinanciamientos Vencidos                    | 1,023,541          | 1,009,312          |
| Préstamos Reestructurados Vigentes            | 72,304,956         | 65,376,113         |
| Préstamos Reestructurados Vencidos            | 8,940,462          | 8,992,750          |
| Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial    | 2,378,713          | 2,786,038          |
| <b>Sub - Total Préstamos para Vivienda</b>    | <b>964,969,891</b> | <b>939,278,592</b> |
| <u>Otros Préstamos</u>                        |                    |                    |
| Préstamos Personales                          | 447,118            | 482,293            |
| Terrenos con Promesa de Venta                 | 0                  | 4,222              |
| <b>Sub - Total Otros Préstamos</b>            | <b>447,118</b>     | <b>486,515</b>     |
| <b>Total</b>                                  | <b>965,417,009</b> | <b>939,765,108</b> |
| Provisión para Inversión en Préstamos         | (139,026,229)      | (125,541,789)      |
| <b>Total Inversiones en Préstamos – Netas</b> | <b>826,390,780</b> | <b>814,223,319</b> |

Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$63,993,781 y US\$56,488,886 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$24,425,705 y US\$13,484,584

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$48,857,596 y US\$47,946,946 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$120,721 y US\$131,370 respectivamente; para Terrenos con Promesa de Venta US\$0.00 y US\$4,222 respectivamente; Préstamos Personales por US\$3,477 y US\$22,174 y Estimaciones e Inversiones no Recuperables por US\$1,624,950 y US\$1,768,185 .

- (a) Los saldos de la cartera de Terrenos con Promesa de Venta se trasladaron a Cuentas de Orden bajo la clasificación de Préstamos castigados, en vista de contar con reservas del 100% de sus adeudos de capital y seguros y tener más de seis (6) meses de no recibir pagos, con lo cual se atendió observación de la Superintendencia del Sistema Financiero. (Ref. circular SAIE -OI-13957 del 03/07/2018)

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos de hasta 25 años, con garantía hipotecaria. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de préstamos con garantía hipotecaria incluye préstamos en ejecución judicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 por US\$50,000,000, según convenio global suscrito con el banco del 7 de febrero de 2011 por un monto de US\$25,000,000.00, incrementándose a US\$40,000,000.00 (2012) y a US\$50,000,000.00 (2016). En información complementaria a estas notas, se presenta un detalle con los saldos de los desembolsos efectuados.

La política crediticia de los sectores formal y de ingresos variables y el marco normativo inherente es revisado permanentemente, por lo que se han obtenido autorizaciones de Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores según detalle:

En sesión AG-158, Punto 4), de fecha 07 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, entrando en vigencia a partir del 12 de noviembre de 2018; además según autorización en sesión No. AG-163, del 28 de agosto de 2019, se modificaron las condiciones crediticias para el Sector Formal y Sector Informal, en cuanto a la tasa de interés activa y aporte de prima/complemento que estarán de acuerdo a lo establecido en la Política Crediticia de cada Sector.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**  
**Auditores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

Modificación de las condiciones crediticias del Programa Casa Mujer, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-158, Punto 5), del 7 de noviembre de 2018 en lo referente al incremento en el monto de financiamiento y a la ampliación de los ingresos requeridos para aplicar al programa; además en sesión de Asamblea de Gobernadores No. AG-160, Punto 16) del 21 de marzo de 2019 autorizaron la vigencia permanente de dicho Programa, con vigencia a partir del 1 de junio de 2019.

Modificación de las condiciones crediticias de los programas de crédito Casa Joven y Vivienda Social, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión No. AG-163, del 28 de agosto de 2019, en lo referente a las tasas de interés; por lo que se mantiene en ejecución el Programa Casa Joven, orientado a atender clientes con edad de 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 mantiene en ejecución el proyecto piloto “Programa de Crédito Vivienda en Altura”, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-158, Punto 4), del 7 de noviembre de 2018, con el fin de contar con una nueva Política Crediticia diferenciada que permita incentivar la colocación de créditos en el segmento de la población trabajadora interesada en adquirir vivienda en altura, para la cual existe una oferta y demanda potencial en crecimiento pero que no está siendo atendida por el FSV.

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” proporcionando alternativas para facilitar el que cada Salvadoreño tenga acceso a un hábitat digno, garantizando la seguridad jurídica de la vivienda, por lo cual el Fondo Social para la Vivienda (FSV), participó del 2 al 4 de agosto de 2019 en: 1) XXIII Feria Agostina, en Los Angeles, California; 2) 10th Festival Salvadoreño Americano 2019, en Rockeville, Maryland y 3) “XIII Festival Día del Salvadoreño Americano”, en Nueva York; permitiendo acercar los servicios de financiamiento habitacional a los salvadoreños residentes en el exterior y divulgando a través de los medios de comunicación locales y líderes comunitarios, los beneficios y facilidades que brinda el FSV; con este Plan, los hermanos salvadoreños residentes en el extranjero, podrán tener una opción para asegurar su futuro regreso invirtiendo en la adquisición de una vivienda; y/o acercar a través de sus remesas la posibilidad de apoyar la adquisición de vivienda propia a sus familiares que residen en El Salvador. En los eventos el FSV promovió sus servicios y los canales electrónicos de atención, además del Call Center gratuito desde Estados Unidos: 1-844-357-0715, el sitio web [www.fsv.gob.sv](http://www.fsv.gob.sv) y el pago electrónico, a través de PAGOES.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019:

| <u>Categoría</u>       | <u>Número de Préstamos</u> | <u>Monto de Capital</u> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| A1                     | 82,431                     | 824,161,380             |
| A2                     | 178                        | 3,162,425               |
| B                      | 7,202                      | 73,985,473              |
| C1                     | 1,270                      | 13,877,475              |
| C2                     | 1,661                      | 18,658,779              |
| D1                     | 463                        | 6,383,175               |
| D2                     | 251                        | 3,824,662               |
| E                      | 2,124                      | 20,916,522              |
| <b>Total Categoría</b> | <b>95,580</b>              | <b>964,969,891</b>      |

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              |
| <b>Total Categoría</b> | <b>96,465</b>              | <b>939,278,593</b>      |

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

| <u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u> |                      |                         | <u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u> |                      |                         |
|---|----------------------|-------------------------|---|----------------------|-------------------------|
| <u>Porcentaje de interés</u>            | <u>Beneficiarios</u> | <u>Saldo de Capital</u> | <u>Porcentaje de interés</u>            | <u>Beneficiarios</u> | <u>Saldo de Capital</u> |
|   | <u>Número</u>        | <u>Monto</u>            |   | <u>Número</u>        | <u>Monto</u>            |
| 0.00                                    | 7                    | 7,612                   | 0.00                                    | 7                    | 7,612                   |
| 3.00                                    | 225                  | 2,210,661               | 3.00                                    | 5                    | 45,437                  |
| 4.00                                    | 1,186                | 21,524,247              | 4.00                                    | 377                  | 6,299,315               |
| 4.77                                    | 4                    | 18,196                  | 4.77                                    | 4                    | 20,347                  |
| 4.90                                    | 269                  | 5,191,630               | 4.90                                    | 0                    | 0                       |
| 4.97                                    | 13                   | 139,948                 | 4.97                                    | 15                   | 163,818                 |
| 4.99                                    | 165                  | 2,661,745               | 4.99                                    | 0                    | 0                       |
| 5.00                                    | 78                   | 3,019,218               | 5.00                                    | 41                   | 2,149,077               |
| 5.50                                    | 667                  | 12,240,945              | 5.50                                    | 646                  | 12,095,786              |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| Saldo al 31 de diciembre de 2019 |                      |                         | Saldo al 31 de diciembre de 2018 |                      |                         |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <u>Porcentaje de interés</u>     | <u>Beneficiarios</u> | <u>Saldo de Capital</u> | <u>Porcentaje de interés</u>     | <u>Beneficiarios</u> | <u>Saldo de Capital</u> |
|                                  | <u>Número</u>        | <u>Monto</u>            |                                  | <u>Número</u>        | <u>Monto</u>            |
| 5.75                             | 4                    | 150,963                 | 5.75                             | 0                    | 0                       |
| 5.85                             | 127                  | 4,492,258               | 5.85                             | 0                    | 0                       |
| 6.00                             | 9,418                | 141,112,045             | 6.00                             | 9,118                | 136,597,472             |
| 6.25                             | 43                   | 1,665,225               | 6.25                             | 43                   | 1,731,600               |
| 6.50                             | 26,310               | 80,956,701              | 6.50                             | 29,920               | 100,792,575             |
| 6.85                             | 1                    | 38,020                  | 6.85                             | 0                    | 0                       |
| 6.90                             | 282                  | 4,531,325               | 6.90                             | 0                    | 0                       |
| 6.99                             | 36                   | 528,094                 | 6.99                             | 0                    | 0                       |
| 7.00                             | 5,947                | 86,851,300              | 7.00                             | 5,262                | 78,106,785              |
| 7.25                             | 4                    | 148,195                 | 7.25                             | 0                    | 0                       |
| 7.50                             | 3,590                | 45,208,017              | 7.50                             | 3,319                | 40,454,932              |
| 7.77                             | 4,270                | 24,232,935              | 7.77                             | 4,462                | 26,705,637              |
| 7.97                             | 10,165               | 67,156,935              | 7.97                             | 10,671               | 72,956,626              |
| 7.99                             | 8                    | 754,494                 | 7.99                             | 1                    | 105,787                 |
| 8.00                             | 3,503                | 92,404,102              | 8.00                             | 3,459                | 92,350,980              |
| 8.27                             | 46                   | 497,021                 | 8.27                             | 36                   | 412,303                 |
| 8.47                             | 89                   | 967,132                 | 8.47                             | 57                   | 613,591                 |
| 8.50                             | 4,118                | 62,893,883              | 8.50                             | 2,995                | 45,838,481              |
| 8.77                             | 3                    | 58,644                  | 8.77                             | 1                    | 15,313                  |
| 8.85                             | 20                   | 266,722                 | 8.85                             | 0                    | 0                       |
| 8.97                             | 1                    | 21,796                  | 8.97                             | 0                    | 0                       |
| 8.99                             | 8                    | 769,807                 | 8.99                             | 0                    | 0                       |
| 9.00                             | 20,695               | 205,233,628             | 9.00                             | 21,741               | 222,823,974             |
| 9.25                             | 2,482                | 60,831,117              | 9.25                             | 2,673                | 67,971,015              |
| 9.50                             | 361                  | 11,059,065              | 9.50                             | 232                  | 7,072,645               |
| 9.75                             | 7                    | 344,106                 | 9.75                             | 3                    | 111,102                 |
| 9.99                             | 28                   | 486,070                 | 9.99                             | 0                    | 0                       |
| 10.00                            | 443                  | 5,987,866               | 10.00                            | 477                  | 6,603,311               |
| 10.50                            | 344                  | 10,933,904              | 10.50                            | 300                  | 9,849,280               |
| 11.00                            | 1                    | 4,799                   | 11.00                            | 2                    | 5,653                   |
| 11.99                            | 7                    | 165,447                 | 11.99                            | 0                    | 0                       |
| 12.50                            | 524                  | 6,686,779               | 12.50                            | 502                  | 6,705,329               |
| 12.64                            | 58                   | 347,888                 | 12.64                            | 68                   | 441,454                 |
| 13.00                            | 3                    | 76,468                  | 13.00                            | 5                    | 112,079                 |
| 13.14                            | 0                    | 0                       | 13.14                            | 1                    | 12,253                  |
| 14.50                            | 20                   | 92,939                  | 14.50                            | 22                   | 107,024                 |
|                                  | <b>95,580</b>        | <b>964,969,891</b>      |                                  | <b>96,465</b>        | <b>939,278,593</b>      |

**Nota 7 – Deudores Financieros.**

El detalle de los deudores financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|                                | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| <u>Deudores Financieros</u>    |             |             |
| Otros Deudores Financieros     | 17,283      | 20,943      |
| Rendimiento de Títulos Valores | 148,498     | 119,675     |
| Intereses de Préstamos         | 12,349,150  | 11,462,309  |



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a) | <u>2019</u><br>1,231,158 | <u>2018</u><br>1,231,158 |
| <b>Total Deudores Financieros</b>          | <u><b>13,746,089</b></u> | <u><b>12,834,085</b></u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,231,158 y corresponden a Finca La Bretaña, San Martín US\$806,590 autorizado según Punto IX) del Acta de Sesión de Junta Directiva N° JD-086/2011 del 18 de mayo de 2011 « Autorización de comodato a favor de la municipalidad de San Martín» se acordó en literal B) autorizar el comodato por 75 años, de dos porciones de terreno de 172,630 V2 por valor de US\$ 778,561 que ocupa el parque El Recreo, San Martín y autorización de registro contable según punto XXII) de JD-098/2013 del 30 de mayo de 2013 y otra porción de 50,000 V2 por valor de US\$ 28,029 a favor de GOES – MAG donde funciona el Agromercado Las Pilas, autorizado según punto X) de JD-79/2006 del 14 de junio de 2006 y Finca San Lorenzo, Santa Ana de 922,148 V2 por US\$424,568 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, según autorización de JD-10/97 del 04 de junio de 1997.

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

Las inversiones intangibles netas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Inversiones Intangibles – Netas</u>       | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
| Seguros Pagados por Anticipado               | 764,178                 | 733,922                 |
| Derechos de Propiedad Intelectual            | 874,190                 | 482,557                 |
| <b>Total Inversiones Intangibles – Netas</b> | <u><b>1,638,368</b></u> | <u><b>1,216,479</b></u> |

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

Las inversiones no recuperables netas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| <u>Inversiones no Recuperables – Netas</u>      | <u>2019</u>         | <u>2018</u>         |
| Deudores Varios en Cobro Judicial               | 4,603               | 4,603               |
| Préstamos FONAVIPO                              | 0                   | 2,675               |
| Anticipos por Servicios                         | 529,191             | 540,444             |
| Costas Procesales no Recuperables               | 121,930             | 131,697             |
| Sub – Total                                     | <u>655,724</u>      | <u>679,419</u>      |
| Estimación por Inversiones no Recuperables      | <u>(652,310)</u>    | <u>(674,009)</u>    |
| <b>Total Inversiones no Recuperables– Netas</b> | <u><b>3,414</b></u> | <u><b>5,410</b></u> |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

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

Las inversiones en existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|  | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <u>Existencias Institucionales – Netas</u>         |                       |                       |
| Existencias de Consumo:                            |                       |                       |
| Productos Alimenticios Agropecuarios               | 111                   | 375                   |
| Productos Textiles y Vestuario                     | 147                   | 23                    |
| Materiales de Oficina, Productos de Papel y Cartón | 13,567                | 10,636                |
| Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes     | 45,279                | 17,961                |
| Materiales de Uso o Consumo                        | 15,527                | 16,223                |
| Bienes de Uso y Consumo Diversos                   | 410                   | 2,762                 |
| Equipos Informaticos                               | 160                   | 0                     |
| Sub-Total Existencias de Consumo                   | <u>75,201</u>         | <u>47,980</u>         |
| Inmuebles para la Venta:                           |                       |                       |
| Terrenos   | 1,619,930             | 1,619,930             |
| Edificios e Instalaciones                          | 18,834                | 18,834                |
| Activos Extraordinarios                            | 66,063,994            | 52,861,718            |
| Sub - Total Inmuebles para la Venta                | <u>67,702,758</u>     | <u>54,500,482</u>     |
| <b>Total</b>                                       | <u>67,777,959</u>     | <u>54,548,462</u>     |
| Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas    | <u>(67,443,293)</u>   | <u>(54,241,017)</u>   |
| <b>Total Existencias Institucionales – Netas</b>   | <u><b>334,666</b></u> | <u><b>307,444</b></u> |

Los inmuebles para la venta incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta de la siguiente manera:

|  | <u>2019</u>       | <u>2018</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)      | 1,355,150         | 1,355,150         |
| 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>66,063,994</u> | <u>52,861,718</u> |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

|   | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Sub-Total   | 66,082,828            | 52,880,552            |
| Total Inmuebles para la Venta                       | <u>67,702,758</u>     | 54,500,482            |
| Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c) | <u>(67,443,293)</u>   | <u>(54,241,017)</u>   |
| <b>Total</b>  | <b><u>259,465</u></b> | <b><u>259,465</u></b> |

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 2019 y 2018 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 2019 y 2018, asciende a 5,148 y 4,317; respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen 1,804 y 1,803 viviendas invadidas, respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen una estimación voluntaria de US\$11,790,703 y US\$9,498,257 respectivamente.

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

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

| <u>Descripción</u>                         | <u>31 de diciembre de 2019</u> |                               |                   | <u>31 de diciembre de 2018</u> |                               |                   |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|  | <u>Costo</u>                   | <u>Depreciación Acumulada</u> | <u>Valor Neto</u> | <u>Costo</u>                   | <u>Depreciación Acumulada</u> | <u>Valor Neto</u> |
| <b>Bienes Depreciables</b>                 |                                |                               |                   |                                |                               |                   |
| Edificios e Instalaciones (a)              | 6,010,469                      | 1,568,995                     | 4,441,474         | 6,010,469                      | 1,435,907                     | 4,574,562         |
| Revalúo de Edificios e Instalaciones       | 1,572,204                      | 619,056                       | 953,149           | 1,572,204                      | 548,306                       | 1,023,898         |
| Deterioro de Edificaciones E Instalaciones | (137,328)                      | 0                             | (137,328)         | (137,328)                      | 0                             | (137,328)         |
| Equipo Médico y de Laboratorio             | 2,381                          | 2,142                         | 238               | 2,381                          | 2,143                         | 238               |
| Equipo de Transporte,                      | 663,294                        | 336,414                       | 326,880           | 576,940                        | 385,291                       | 191,649           |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <u>Descripción</u>   | <u>31 de diciembre de 2019</u> |                               |                   | <u>31 de diciembre de 2018</u> |                               |                   |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|  | <u>Costo</u>                   | <u>Depreciación Acumulada</u> | <u>Valor Neto</u> | <u>Costo</u>                   | <u>Depreciación Acumulada</u> | <u>Valor Neto</u> |
| Tracción y Elevación<br>Maquinaria, Equipo y<br>Mobiliario Diverso | 4,685,768                      | 3,089,876                     | 1,595,892         | 4,585,600                      | 2,659,618                     | 1,925,982         |
|  | <u>12,796,788</u>              | <u>5,616,483</u>              | <u>7,180,305</u>  | <u>12,610,266</u>              | <u>5,031,266</u>              | <u>7,579,001</u>  |
| <b>Bienes no Depreciables</b>                                      |                                |                               |                   |                                |                               |                   |
| Terrenos   | 1,405,794                      | 0                             | 1,405,794         | 1,405,794                      | 0                             | 1,405,793         |
| Revalúo de Terrenos  | 3,105,065                      | 0                             | 3,105,065         | 3,105,065                      | 0                             | 3,105,065         |
| Terrenos para Donación (b)   | 0                              | 0                             | 0                 | 1,014,105                      | 0                             | 1,014,105         |
| Obras de Arte y Culturales   | 16,206                         | 0                             | 16,206            | 16,206                         | 0                             | 16,206            |
|  | <u>4,527,064</u>               | <u>0</u>                      | <u>4,527,064</u>  | <u>5,541,170</u>               | <u>0</u>                      | <u>5,541,169</u>  |
| <b>Total Inversiones en Bienes de Uso</b>                          | <u>17,323,852</u>              | <u>5,616,483</u>              | <u>11,707,369</u> | <u>18,151,436</u>              | <u>5,031,266</u>              | <u>13,120,170</u> |

- (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 la Selva del municipio de Ilopongo por valor de \$ 823,505, descargo registrado según partida 03/3743 del 31/03/19, autorizada según D. L. No. 955 y escritura de Donación otorgada a la Alcaldía de Iloponago del 28/03/2019 y terreno denominado Comunidad 10 de Octubre por \$190,600, descargo registrado según partida 03/7149 del 30/06/2019, autorizada según D:L: No. 96 y escritura de Donación otorgada al GOES, en el ramo de Educación, Ciencia y Tecnología del 30/04/2019.

**Nota 12 –Depósitos de Terceros.**

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2019 y 2018; respectivamente, se presentan a continuación:

|   | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Depósitos de Terceros</u>                  |             |             |
| Asuntos Pendientes (a)                        | 163,234     | 179,738     |
| Honorarios por Contratos                      | 953,494     | 777,147     |
| Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b) | 659,501     | 639,670     |
| Excedentes de Préstamos (c)                   | 291,780     | 314,124     |
| Cuotas de Amortización por Aplicar            | 349,985     | 312,523     |
| Complemento para Adquisición de Viviendas     | 197,117     | 186,710     |
| Alquiler de Viviendas                         | 10,215      | 10,030      |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

|  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Reparaciones Recuperables de Seguro (e)                | 934,444                 | 944,461                 |
| Aporte a Crédito para Vivienda                         | 224,618                 | 267,728                 |
| Aportes por Aplicar                                    | 27,799                  | 41,373                  |
| Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d) | 551,447                 | 679,141                 |
| Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas         | 300,389                 | 296,398                 |
| Depósitos Retenciones Fiscales                         | 44,811                  | 37,413                  |
| Embargos Judiciales                                    | 46,386                  | 35,100                  |
| Derechos Registrales no Financiados                    | 13,407                  | 11,181                  |
| Venta de Activos Extraordinarios                       | 54,039                  | 35,207                  |
| Recaudaciones de Préstamos por Liquidar                | 0                       | 41,138                  |
| Subsidio Canasta Básica                                | 962                     | 142,050                 |
| Despensa Familiar y Depósitos a favor de Empleados     | 0                       | 22,968                  |
| Descuentos a favor de Usuarios de Despensa             | 34,822                  | 0                       |
| Cotizaciones y Títulos por Aplicar                     | 65,983                  | 0                       |
| Valúos por Cuenta del Cliente                          | 21,741                  | 0                       |
| Otros Depósitos  | 7,870                   | 49,375                  |
| <b>Total Depósitos de Terceros</b>                     | <b><u>4,954,044</u></b> | <b><u>5,023,475</u></b> |

- (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 2019 y 2018 incluye un monto de US\$233 y US\$704 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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

**Nota 13 – Endeudamiento Interno**

El total del Endeudamiento Interno al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de US\$197,405,543 y US\$219,543,744 se compone en emisiones de valores negociables en Bolsa de Valores; Títulos Valores US\$172,402,330 y 190,408,535 y Préstamos Internos por US\$25,003,213 y US\$29,135,209 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 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan:

| Denominación    | Monto de la Emisión | Fecha de Colocación     | Fecha de Vencimiento | Saldo al 31/12/19      | Tasa de Interés | Saldo al 31/12/18 | Tasa de Interés |
|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>CIFSV-3</b>  |                     |                         |                      |                        |                 |                   |                 |
| Serie A         | US\$ 5,714,286      | 14/09/1998              | 14/09/2023           | US\$ 914,286           | 5.11            | US\$ 1,142,857    | 5.21            |
| Serie B         | 4,000,000           | 14/10/1998              | 14/10/2023           | 640,000                | 5.33            | 800,000           | 5.38            |
| Serie C         | 3,314,286           | 16/11/1998              | 16/11/2023           | 530,286                | 5.27            | 662,857           | 5.17            |
| Serie D         | 2,628,571           | 14/12/1998              | 14/12/2023           | 420,571                | 5.11            | 525,714           | 5.21            |
| Serie E         | 4,685,714           | 15/01/1999              | 15/01/2024           | 937,143                | 5.33            | 1,124,571         | 5.20            |
| Serie F         | 4,571,429           | 12/02/1999              | 12/02/2024           | 914,286                | 5.27            | 1,097,143         | 5.17            |
| Serie G         | 2,628,571           | 12/03/1999              | 12/03/2024           | 525,714                | 5.11            | 630,857           | 5.21            |
| Serie H         | 4,457,143           | 16/04/1999              | 16/04/2024           | 891,428                | 5.33            | 1,069,714         | 5.20            |
|                 | 32,000,000          |                         |                      | 5,773,714              |                 | 7,053,713         |                 |
| <b>CIFSV-8</b>  |                     |                         |                      |                        |                 |                   |                 |
| Serie A         | 7,428,571           | 15/06/1999              | 15/06/2024           | 1,485,714              | 5.11            | 1,782,857         | 5.21            |
| Serie B         | 5,142,857           | 14/07/1999              | 14/07/2024           | 1,028,572              | 5.33            | 1,234,286         | 5.38            |
| Serie C         | 1,142,857           | 19/08/1999              | 19/08/2024           | 228,571                | 5.21            | 274,286           | 5.38            |
| Serie D         | 4,571,428           | 16/09/1999              | 16/09/2024           | 914,286                | 5.18            | 1,097,143         | 5.21            |
| Serie E         | 5,714,286           | 14/10/1999              | 14/10/2024           | 1,142,857              | 5.33            | 1,371,429         | 5.38            |
| Serie F         | 4,571,429           | 14/12/1999              | 14/12/2024           | 914,286                | 5.11            | 1,097,143         | 5.21            |
| Serie G         | 5,714,286           | 14/01/2000              | 14/01/2025           | 1,371,428              | 5.33            | 1,600,000         | 5.38            |
|                 | 34,285,714          |                         |                      | 7,085,714              |                 | 8,457,144         |                 |
| <b>CIFSV-10</b> |                     |                         |                      |                        |                 |                   |                 |
| Serie A         | 6,857,143           | 14/04/2000              | 14/04/2025           | 1,645,714              | 5.33            | 1,920,000         | 5.38            |
| Serie B         | 4,571,428           | 16/05/2000              | 16/05/2025           | 1,097,143              | 5.27            | 1,280,000         | 5.17            |
| Serie C         | 5,714,286           | 14/06/2000              | 14/06/2025           | 1,371,429              | 5.11            | 1,600,000         | 5.21            |
| Serie D         | 5,714,286           | 14/07/2000              | 14/07/2025           | 1,371,429              | 5.33            | 1,600,000         | 5.38            |
|                 | 22,857,143          |                         |                      | 5,485,715              |                 | 6,400,000         |                 |
| <b>CIFSV-12</b> |                     |                         |                      |                        |                 |                   |                 |
| Serie A         | 11,428,571          | 03/10/2000              | 03/10/2025           | 2,742,857              | 5.34            | 3,200,000         | 5.18            |
| Serie B         | 3,428,572           | 15/11/2000              | 15/11/2025           | 822,857                | 5.27            | 960,000           | 5.17            |
| Serie C         | 3,428,571           | 14/12/2000              | 14/12/2025           | 822,857                | 5.11            | 960,000           | 5.21            |
| Serie D         | 6,857,143           | 15/01/2001              | 15/01/2026           | 1,920,000              | 5.33            | 2,194,286         | 5.20            |
| Serie E         | 6,854,000           | 15/02/2001              | 15/02/2026           | 1,919,120              | 5.27            | 2,193,280         | 5.17            |
| Serie F         | 6,888,000           | 16/03/2001              | 16/03/2026           | 1,928,640              | 5.18            | 2,204,160         | 5.21            |
| Serie G         | 6,888,000           | 24/04/2001              | 24/04/2026           | 1,928,640              | 5.27            | 2,204,160         | 5.23            |
| Serie H         | 6,888,000           | 18/05/2001              | 18/05/2026           | 1,928,640              | 5.21            | 2,204,160         | 5.17            |
| Serie I         | 6,888,000           | 15/06/2001              | 15/06/2026           | 1,928,640              | 5.11            | 2,204,160         | 5.21            |
| Serie J         | 6,888,000           | 13/07/2001              | 13/07/2026           | 1,928,640              | 5.32            | 2,204,160         | 5.38            |
| Serie K         | 3,960,000           | 24/08/2001              | 24/08/2026           | 1,108,800              | 5.21            | 1,267,200         | 5.38            |
| Serie L         | 3,960,000           | 21/09/2001              | 21/09/2026           | 1,108,800              | 5.18            | 1,267,200         | 5.19            |
| Serie M         | 3,960,000           | 12/10/2001              | 12/10/2026           | 1,108,800              | 5.32            | 1,267,200         | 5.38            |
| Serie N         | 3,960,000           | 16/11/2001              | 16/11/2026           | 1,108,800              | 5.27            | 1,267,200         | 5.17            |
|                 | US\$ 82,276,857     |                         |                      | 22,306,091             |                 | 25,597,166        |                 |
|                 |                     | <b>Saldos que pasan</b> |                      | <b>US\$ 40,651,234</b> |                 | <b>47,508,023</b> |                 |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| Denominación       | Monto de la Emisión | Fecha de Colocación | Fecha de Vencimiento | Saldo al 31/12/2019 | Tasa de Interés | Saldo al 31/12/2018 | Tasa de Interés |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Saldos que vienen  |                     |                     |                      | US\$                | 40,651,234      | US\$                | 47,508,023      |
| <b>CIFSV-13</b>    |                     |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Serie A            | US\$ 12,000,000     | 14/12/2001          | 14/12/2026           | 3,360,000           | 5.11            | 3,840,000           | 5.21            |
| Serie B            | 8,000,000           | 18/01/2002          | 18/01/2027           | 2,560,000           | 5.33            | 2,880,000           | 5.20            |
| Serie C            | 8,000,000           | 14/02/2002          | 14/02/2027           | 2,560,000           | 5.27            | 2,880,000           | 5.17            |
| Serie D            | 8,000,000           | 14/03/2002          | 14/03/2027           | 2,560,000           | 5.11            | 2,880,000           | 5.21            |
| Serie E            | 9,000,000           | 12/04/2002          | 12/04/2027           | 2,880,000           | 5.32            | 3,240,000           | 5.38            |
| Serie F            | 9,000,000           | 15/05/2002          | 15/05/2027           | 2,880,000           | 5.27            | 3,240,000           | 5.17            |
| Serie G            | 9,000,000           | 14/06/2002          | 14/06/2027           | 2,880,000           | 5.11            | 3,240,000           | 5.21            |
| Serie H            | 9,000,000           | 12/07/2002          | 12/07/2027           | 2,880,000           | 5.32            | 3,240,000           | 5.38            |
| Serie I            | 9,000,000           | 16/08/2002          | 16/08/2027           | 2,880,000           | 5.27            | 3,240,000           | 5.17            |
| Serie J            | 4,000,000           | 13/09/2002          | 13/09/2027           | 1,280,000           | 5.11            | 1,440,000           | 5.21            |
| Serie K            | 8,000,000           | 16/10/2002          | 16/10/2027           | 2,560,000           | 5.33            | 2,880,000           | 5.20            |
| Serie L            | 7,000,000           | 15/11/2002          | 15/11/2027           | 2,240,000           | 5.27            | 2,520,000           | 5.17            |
|                    | 100,000,000         |                     |                      | 31,520,000          |                 | 35,520,000          |                 |
| <b>CIFSV-14</b>    |                     |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 8,000,000           | 13/12/2002          | 13/12/2027           | 2,560,000           | 5.11            | 2,880,000           | 5.21            |
| Tramo 2            | 8,000,000           | 14/02/2003          | 14/02/2028           | 2,880,000           | 5.27            | 3,200,000           | 5.17            |
| Tramo 3            | 8,000,000           | 11/04/2003          | 11/04/2028           | 2,880,000           | 5.32            | 3,200,000           | 5.38            |
| Tramo 4            | 9,000,000           | 11/07/2003          | 11/07/2028           | 3,240,000           | 5.32            | 3,600,000           | 5.38            |
| Tramo 5            | 9,000,000           | 22/08/2003          | 22/08/2028           | 3,240,000           | 5.21            | 3,600,000           | 5.38            |
| Tramo 6            | 9,000,000           | 12/09/2003          | 12/09/2028           | 3,240,000           | 5.11            | 3,600,000           | 5.21            |
| Tramo 7            | 9,000,000           | 12/12/2003          | 12/12/2028           | 3,240,000           | 5.11            | 3,600,000           | 5.21            |
| Tramo 8            | 9,000,000           | 27/02/2004          | 27/02/2029           | 3,600,000           | 5.24            | 3,960,000           | 5.18            |
| Tramo 9            | 8,000,000           | 02/04/2004          | 02/04/2029           | 3,200,000           | 5.34            | 3,520,000           | 5.18            |
| Tramo 10           | 9,000,000           | 28/05/2004          | 28/05/2029           | 3,600,000           | 5.24            | 3,960,000           | 5.18            |
| Tramo 11           | 9,000,000           | 02/07/2004          | 02/07/2029           | 3,600,000           | 5.34            | 3,960,000           | 5.18            |
| Tramo 12           | 9,000,000           | 30/07/2004          | 30/07/2029           | 3,600,000           | 5.29            | 3,960,000           | 5.36            |
|                    | US\$ 104,000,000    |                     |                      | 38,880,000          |                 | 43,040,000          |                 |
| <b>CDVISFSV-01</b> |                     |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 5,743,900           | 26/02/2013          | 26/02/2038           | 4,365,364           | 3.00            | 4,595,120           | 3.00            |
| Tramo 2            | 5,886,500           | 28/05/2013          | 28/05/2038           | 4,473,740           | 3.00            | 4,709,200           | 3.00            |
| Tramo 3            | 5,924,400           | 27/09/2013          | 27/09/2038           | 4,502,544           | 3.00            | 4,739,520           | 3.00            |
| Tramo 4            | 4,945,200           | 19/12/2013          | 19/12/2038           | 3,758,352           | 3.00            | 3,956,160           | 3.00            |
|                    | US\$ 22,500,000     |                     |                      | 17,100,000          |                 | 18,000,000          |                 |
| <b>CDVISFSV-02</b> |                     |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 6,166,500           | 28/03/2014          | 28/03/2039           | 4,933,200           | 3.00            | 5,179,860           | 3.00            |
| Tramo 2            | 6,265,900           | 30/07/2014          | 30/07/2039           | 5,012,720           | 3.00            | 5,263,356           | 3.00            |
| Tramo 3            | 6,292,900           | 28/11/2014          | 28/11/2039           | 5,034,320           | 3.00            | 5,286,036           | 3.00            |
| Tramo 4            | 6,074,700           | 28/04/2015          | 28/04/2040           | 5,102,748           | 3.00            | 5,345,736           | 3.00            |
|                    | US\$ 24,800,000     |                     |                      | 20,082,988          |                 | 21,074,988          |                 |
| <b>CDVISFSV-03</b> |                     |                     |                      |                     |                 |                     |                 |
| Tramo 1            | 6,524,300           | 29/09/2015          | 29/09/2040           | 5,480,412           | 3.00            | 5,741,384           | 3.00            |
| Tramo 2            | 6,772,900           | 26/04/2016          | 26/04/2041           | 5,960,152           | 3.00            | 6,231,068           | 3.00            |
| Tramo 3            | 6,990,000           | 31/10/2016          | 31/10/2041           | 6,151,200           | 3.00            | 6,430,800           | 3.00            |
| Tramo 4            | 7,148,200           | 28/03/2017          | 28/03/2042           | 6,576,344           | 3.00            | 6,862,272           | 3.00            |
|                    | US\$ 27,435,400     |                     |                      | 24,168,108          |                 | 25,265,524          |                 |
|                    |                     |                     |                      | US\$ 172,402,330    |                 | US\$ 190,408,535    |                 |

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CIFSV, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por US\$111,051,234 y US\$126,068,023 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CDVISFSV al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por US\$61,351,096 y US\$64,340,512 respectivamente, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce.

**Préstamos Internos.**

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente; se detallan a continuación:

|   | <u>2019</u>               | <u>2018</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. | 24,900,013                | 29,025,559                |
| Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.   | 103,200                   | 109,650                   |
| <b>Total Préstamos Internos</b>   | <b><u>25,003,213</u></b>  | <b><u>29,135,209</u></b>  |
| Títulos Valores   | 172,402,330               | 190,408,535               |
| Préstamos Internos  | <u>25,003,213</u>         | <u>29,135,209</u>         |
| <b>Total Consolidado de Endeudamiento Internos y Títulos Valores</b>  | <b><u>197,405,543</u></b> | <b><u>219,543,744</u></b> |

**Nota 14 – Endeudamiento Externo**

Préstamo por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente; se detalla a continuación:

|  | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|-------------|
| <u>Préstamos Externos</u>  |             |             |
| Línea Global de Crédito No. 2178 con Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$40,000,000.00 y ampliada \$100,000,000.00 (2019); destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas intermediación financiera del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada | 54,801,763  | 38,321,068  |



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <u>Préstamos Externos</u>   | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| programa. La Línea global de crédito estará garantizada sobre la cartera crediticia generada con los recursos de la Línea Global de crédito u otras vigentes de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% 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) |                   |                   |
| <b>Total Endeudamiento Externo</b>  | <b>54,801,763</b> | <b>38,321,068</b> |

**Nota 15 – Acreedores Financieros**

**Depósitos de Afiliados por Contribuciones.**

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

| <u>Depósitos de Afiliados por Contribuciones</u>       | <u>2019</u>        | <u>2018</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Cotizaciones Depuradas                                 | 183,615,558        | 192,155,450        |
| Provisión para Reclamos de Cotizaciones                | 10,464,656         | 10,491,961         |
| <b>Total Depósitos de Afiliados por Contribuciones</b> | <b>194,080,214</b> | <b>202,647,411</b> |

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.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

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 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Acreedores Financieros</u>                                   |                          |                          |
| Acreedores Monetarios por Remuneraciones                        | 614,108                  | 521,763                  |
| Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a) | 3,054,055                | 3,651,672                |
| Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros            | 1,823,384                | 1,868,167                |
| Indemnizaciones Laborales                                       | 73,399                   | 68,283                   |
| Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27)                 | 6,282,198                | 5,475,365                |
| Acreedores Monetarios por Pagar                                 | 27,028                   | 165,355                  |
| Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos          | 7,734                    | 20,393                   |
| Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras               | 21,256                   | 29,819                   |
| <b>Total Acreedores Financieros</b>                             | <u><b>11,903,162</b></u> | <u><b>11,800,817</b></u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por US\$779,372 y US\$1,704,341 por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$2,274,683 y US\$1,947,331, según requerimiento de las unidades generadoras.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

**Nota 16 – Patrimonio Estatal.**

El movimiento del patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Saldos al 31 de diciembre de 2018  | Patrimonio Instituciones Descentralizadas | Resultados de Ejercicios Anteriores | Resultados Acumulados | Superavit por Revaluación. | Reserva para Emergencia | Reserva Técnica-Riesgo País | Reserva Técnica-Deducibles y/o Quebrantos | Reserva para Contribuciones al programa casa mujer | Reserva para obligaciones con Terceros | Total              |
|--|---|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|--|--|--------------------|
|  | 6,635,429                                 | 187,382                             | 34,459,301            | 6,725,841                  | 392,700,164             | 62,618                      | 12,233,236                                | 0,00   | 0,00                                   | 453,003,971        |
| Mediante acuerdo N° AG-160/2019 Punto 6 del 21/03/2019, se autorizó distribuir excedentes del año 2018 para incrementar la reserva general.  | 0,00                                      | 0,00                                | (34,353,387)          | 0,00                       | 34,353,387              | 0,00                        | 0,00                                      | 0,00   | 0,00                                   | 0,00               |
| Mediante acuerdo No. AG-160/2019, punto 6 del 21/03/2019, se autorizó incrementar la Reserva Técnica para cubrir deducibles y otros quebrantos.  | 0,00                                      | 0,00                                | (105,914)             | 0,00                       | 0,00                    | 0,00                        | 105,914                                   | 0,00   | 0,00                                   | 0,00               |
| Aplicaciones por Cobertura de Seguros de Daños y Deuda por Plan Temporal a Policías por Reubicación de Viviendas y servicios de Peritos Valuadores por revisión de avances de obra de reclamos de seguros. | 0,00                                      | 0,00                                | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                    | 0,00                        | (178,835)                                 | 0,00   | 0,00                                   | (178,835)          |
| Ajustes por descargos de Terrenos donados a la Alcaldía de Ilopatango y Ministerio de Educación, según D. L. No. 955 y No. 96 respectivamente.   | 0,00                                      | 0,00                                | 0,00                  | (1,014,105)                | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                                      | 0,00   | 0,00                                   | (1,014,105)        |
| Mediante acuerdo AG-160/2019 del 21/03/2019, se autorizó la creación de Reserva para Contribuciones del Programa Casa Mujer.   | 0,00                                      | 0,00                                | 0,00                  | 0,00                       | (3,400,000)             | 0,00                        | 0,00                                      | 2,685,019  | 0,00                                   | (714,981)          |
| 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                                      | 2,109                               | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                    | (2,109)                     | 0,00                                      | 0,00   | 0,00                                   | 0,00               |
| Mediante acuerdo JD-125/2019 del 15/07/2019, se autorizó la creación de Reserva para Obligaciones con Terceros   | 0,00                                      | 0,00                                | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                                      | 0,00   | 50,000                                 | 50,000             |
| Resultados del Ejercicio 2019  | 0,00                                      | 0,00                                | 35,520,916            | 0,00                       | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                                      | 0,00   | 0,00                                   | 35,520,916         |
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2019</b>   | <b>6,635,429</b>                          | <b>189,491</b>                      | <b>35,520,916</b>     | <b>5,711,736</b>           | <b>423,653,551</b>      | <b>60,509</b>               | <b>12,160,315</b>                         | <b>2,685,019</b>                                   | <b>50,000</b>                          | <b>486,666,966</b> |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

**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 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                 | <u>2019</u>               | <u>2018</u>               |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Cuentas de Orden</u>         |                           |                           |
| Intereses de Préstamos Vencidos | 4,857,394                 | 5,062,277                 |
| Activos Castigados              | <u>251,096,263</u>        | <u>258,367,616</u>        |
| <b>Total Cuentas de Orden</b>   | <b><u>255,953,657</u></b> | <b><u>263,429,893</u></b> |

**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 2019 y 2018 es el siguiente:

|   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Ingresos Financieros y Otros</u>       |                          |                          |
| Rentabilidad de Inversiones Financieras   | 3,493,031                | 2,915,774                |
| Intereses de Préstamos Otorgados          | <u>73,419,738</u>        | <u>72,697,077</u>        |
| <b>Total Ingresos Financieros y Otros</b> | <b><u>76,912,769</u></b> | <b><u>75,612,851</u></b> |

**Nota 19 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.**

Los ingresos por venta de bienes y servicios, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

|   | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>       |                         |                         |
| Venta de Servicios Públicos                           | 56,661                  | 45,644                  |
| Venta de Bienes Muebles                               | 13,775                  | 3,151                   |
| Venta de Bienes Inmuebles                             | <u>7,023,408</u>        | <u>8,521,097</u>        |
| <b>Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</b> | <b><u>7,093,844</u></b> | <b><u>8,569,892</u></b> |

**Nota 20 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.**

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

|   | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u> |                   |                   |
| Indemnizaciones y Valores no Reclamados       | 1,248,645         | 753,526           |
| Ingresos Diversos (a)                         | <u>41,292,911</u> | <u>33,088,665</u> |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

|   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Corrección de Recursos (b)                          | 26,407                   | 5,100,000                |
| Ajustes de Ejercicios Anteriores                    | 67,404                   | 85,477                   |
| <b>Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</b> | <b><u>42,635,368</u></b> | <b><u>39,027,668</u></b> |

(a) El monto corresponde a la recuperación de capital e intereses de activos castigados registrados en cuentas de orden.

(b) El monto corresponde a las deducciones efectuadas a la reserva de saneamiento de préstamos realizados durante el año, como resultado del análisis mensual efectuado por la administración, 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 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|  | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Gastos en Personal</u>                              |                          |                          |
| Remuneraciones Personal Permanente                     | 91,225                   | 73,050                   |
| Remuneraciones Personal Eventual                       | 10,449,177               | 9,584,539                |
| Remuneraciones por Servicios Extraordinarios           | 144,491                  | 125,004                  |
| Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad | 846,004                  | 778,089                  |
| Indemnizaciones  | 958,108                  | 902,781                  |
| Comisiones   | 92,930                   | 57,255                   |
| Otras Remuneraciones                                   | 809,369                  | 638,690                  |
| <b>Total Gastos en Personal</b>                        | <b><u>13,391,304</u></b> | <b><u>12,159,408</u></b> |

El número de empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de 525 y 528 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 2019 y 2018, es el siguiente:

|   | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Gastos por Bienes de Consumo y Servicio</u>    |             |             |
| Productos Alimenticios Agropecuarios y Forestales | 79,183      | 79,159      |
| Productos Textiles y Vestuarios                   | 22,489      | 92,494      |
| Productos de Papel, Cartón e Impresos             | 94,292      | 81,080      |
| Productos de Cuero y Caucho                       | 1,471       | 5,305       |
| Productos Químicos Combustibles y Lubricantes     | 67,533      | 80,844      |
| Minerales y Productos Derivados                   | 9,275       | 6,620       |
| Materiales de Uso y Consumo                       | 49,040      | 64,997      |
| Bienes de Uso y Consumo Diverso                   | 49,338      | 22,550      |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

|  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Servicios Básicos                                    | 536,454                 | 550,617                 |
| Mantenimiento y Reparación                           | 308,857                 | 334,564                 |
| Servicios Comerciales                                | 604,444                 | 927,869                 |
| Otros Servicios y Arrendamientos Diversos (a)        | 4,602,690               | 5,541,229               |
| Arrendamientos y Derechos                            | 385,620                 | 352,537                 |
| Pasajes y Viáticos                                   | 93,372                  | 176,240                 |
| Servicios Técnicos y Profesionales                   | 877,435                 | 893,397                 |
| <b>Total Gastos por Bienes de Consumo y Servicio</b> | <b><u>7,781,493</u></b> | <b><u>9,209,502</u></b> |

(a) Este saldo principalmente incluye US\$3,513,728 correspondiente a servicio por cobro administrativo de mora, US\$739,247 por servicios registrales al CNR, y US\$349,715 por gastos diversos

**Nota 23 – Gastos Financieros y Otros.**

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Gastos Financieros y Otros</u>                       |                          |                          |
| Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias      | 551,598                  | 569,432                  |
| Impuestos, Derechos y Tasas                             | 24,340                   | 25,264                   |
| Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado | 8,173,385                | 9,030,529                |
| Intereses y Comisiones de la Deuda Interna              | 1,336,030                | 1,532,665                |
| Intereses y Comisiones de la Deuda Externa              | 2,370,951                | 2,100,423                |
| <b>Total Gastos Financieros y Otros</b>                 | <b><u>12,456,304</u></b> | <b><u>13,258,314</u></b> |

**Nota 24 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.**

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|  | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Costo de Ventas y Cargos Calculados</u>                     |                          |                          |
| Gastos por Obsolescencia, Mermas y Deterioro de Existencia (a) | 15,985,501               | 10,296,450               |
| Amortización de Inversiones Intangibles                        | 2,880,011                | 2,870,653                |
| Gastos por Inversiones no Recuperables (b)                     | 30,215,520               | 31,055,069               |
| Depreciación de Bienes de Uso                                  | 755,018                  | 807,514                  |
| Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)                 | 6,617,046                | 8,052,761                |
| Gastos por Descuentos y Bonificaciones                         | 23,627                   | 11,194                   |
| <b>Total Costo de Ventas y Cargo Calculados</b>                | <b><u>56,476,723</u></b> | <b><u>53,093,641</u></b> |

(a) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el 2019 y 2018.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

(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 2019 y 2018, es el siguiente:

|   | <u>2019</u>          | <u>2018</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <u>Gastos por Actualizaciones y Ajustes</u>       |                      |                      |
| Ajustes de Ejercicios Anteriores                  | 34,094               | 45,764               |
| <b>Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes</b> | <u><u>34.094</u></u> | <u><u>45,764</u></u> |

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

| <u>Diciembre de 2019</u>   | <u>Ingresos<br/>Financieros y<br/>Otros</u> | <u>Ingresos por<br/>Venta de Bienes<br/>y Servicios</u> | <u>Ingresos por<br/>Actualizaciones<br/>y Ajustes</u> |
|--|---|---|---|
| Saldo Estado de Rendimiento Económico  | 76,912,770                                  | 7,093,844   | 42,635,367  |
| Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.   | 16,374,073                                  | 0   | 0   |
| Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.   | 0   | (7,038,740)   | 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   | (42,635,367)  |
| <b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>  | <u><u>93,286,843</u></u>                    | <u><u>55,104</u></u>                                    | <u><u>0</u></u>                                       |
| <u>Diciembre de 2018</u>   | <u>Ingresos<br/>Financieros y<br/>Otros</u> | <u>Ingresos por<br/>Venta de Bienes<br/>y Servicios</u> | <u>Ingresos por<br/>Actualizaciones<br/>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 extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.   | 0   | (8,524,698)   | 0   |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe de Auditoría Externa, Periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <u>Diciembre de 2018</u>   | <u>Ingresos<br/>Financieros y<br/>Otros</u> | <u>Ingresos por<br/>Venta de Bienes<br/>y Servicios</u> | <u>Ingresos por<br/>Actualizaciones<br/>y Ajustes</u> |
|--|---|---|---|
| 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)  |
| <b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>  | <b><u>90,780,998</u></b>                    | <b><u>45,194</u></b>                                    | <b><u>0</u></b>                                       |

**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 2019 y 2018, se presentan a continuación:

|   | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Disponibilidades</u>                 |                         |                         |
| Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes | 46,005                  | 47,399                  |
| Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro  | 225,929                 | 1,031                   |
| <b>Total</b>                            | <b><u>271,934</u></b>   | <b><u>48,430</u></b>    |
| <u>Anticipos de Fondos</u>              |                         |                         |
| Anticipos por Servicios                 | 2,288,059               | 1,952,083               |
| <u>Inversiones Temporales</u>           |                         |                         |
| Banco Promérica, S.A.                   | 880,000                 | 780,000                 |
| G & T Continental El Salvador, S.A      | 950,000                 | 950,000                 |
| Banco Hipotecario                       | 525,000                 | 525,000                 |
| Banco Azul                              | 980,000                 | 980,000                 |
| Multi Inversiones Mi Banco              | 450,000                 | 250,000                 |
| <b>Total</b>                            | <b><u>3,785,000</u></b> | <b><u>3,485,000</u></b> |
| <u>Depósitos de Terceros</u>            |                         |                         |
| Excedentes de Préstamos                 | 233                     | 704                     |
| <u>Acreeedores Financieros</u>          |                         |                         |
| Provisiones para Prestaciones Laborales | <b><u>6,282,198</u></b> | <b><u>5,475,691</u></b> |

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:



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

**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

- 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 adecuado 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.

Los empleados tienen la opción de incrementar sus aportes de manera mensual y voluntaria.

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.**

De acuerdo a nota DGCG-0585/2019 del 22 de mayo de 2019, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Que la implementación gradual de las NICSP, está condicionada a la puesta en producción del nuevo aplicativo informáticos SAFI II, el cual se encuentra en la fase de desarrollo y ejecución de pruebas verticales en cada uno de los subsistemas que lo conforman, por lo que una vez se encuentre listo será divulgado entre todas las instituciones sujetas a su aplicación. En el caso del Fondo Social para la Vivienda de acuerdo al nuevo clasificador institucional del Sector Público, está considerado como un Corporación Financiera Pública Internacional, por lo que de acuerdo a los criterios establecidos en las NICSP, debe aplicar Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por lo tanto, mientras 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.**

### **Gestión Integral de Riesgos.**

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 las diferentes tipologías de riesgos a los que se encuentran expuestas las operaciones (Crédito, Operacional, Mercado, Liquidez, Reputacional, Seguridad de Información, 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, 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, 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 además garantiza que la toma de decisiones sea congruente con los riesgos identificados y las políticas aprobadas para gestionarlos.

#### **1) Riesgo de Crédito.**

Se origina ante la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento total o parcial de nuestros clientes respecto de sus obligaciones contractuales con el FSV.

La administración de este riesgo comprende las políticas, manuales y procedimientos mediante los cuales se evalúa, aprueba, desembolsa, recupera, califica, controla y da seguimiento permanente a la cartera; así como de un sistema de reservas y provisiones para mitigar el riesgo crediticio.

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

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

Son posibles eventos de carácter aleatorio que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos institucionales generados por factores internos y/o externos, tales como: procesos,

recurso humano, infraestructura y tecnología y eventos externos. Se incluye la gestión del Riesgo Legal. El FSV desarrolla e implementa a través de la Unidad de Riesgos un Sistema de Administración del Riesgo Operacional, que comprende una metodología de 4 fases: Identificación, Medición, Control y Mitigación, Monitoreo y Comunicación; facilitando así, un método sistemático para asegurar que cada proceso identifique y cuantifique sus riesgos operacionales de mayor relevancia, basados en los controles existentes y estableciendo estrategias de gestión de riesgos para mitigarlos.

Como parte de esta gestión, la institución cuenta con un “Manual para la Gestión del Plan de Continuidad del Negocio” cuyo objetivo es “regular los aspectos relacionados para el establecimiento de un plan de continuidad integral en la Institución, que permita reducir las consecuencias de un desastre a niveles aceptables”, de tal forma que se determine la estructura de funcionamiento del plan de continuidad del negocio, los roles, las responsabilidades, los eventos que ponen en riesgo la continuidad del negocio, las actividades a realizar para mitigar dichos eventos, las alternativas de operación en contingencias y el retorno a las actividades normales; permitiendo evitar y/o minimizar los efectos ante alguna falla en las operaciones por cualquier siniestro, riesgo interno o externo, que afecte su funcionamiento y restablecer en el menor tiempo posible las operaciones de la Institución.

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

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

El FSV cuenta con una estructura organizativa que gestiona estrategias de mitigación para anticipar la ocurrencia de eventos inesperados; estableciendo políticas para la gestión de este 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, entre otros.

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

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

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, entre otros.

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

Es aquel que se produce por una percepción desfavorable de la imagen de la institución por parte de clientes, proveedores y entes reguladores; debido al incumplimiento de leyes, normas internas, códigos de gobierno corporativo, códigos de conducta, lavado de dinero, entre otros; con la posibilidad de incurrir en pérdidas.

El FSV cuenta con el Manual de Comunicación Reputacional para la gestión de este riesgo cuyo objetivo es “Regular las acciones para anticiparse y preparar las condiciones que 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; y cuya metodología comprende las etapas de: Identificación, Medición, Seguimiento y Evaluación de las situaciones que puedan derivar en un riesgo reputacional para la institución estableciendo una serie de protocolos para actuar de acuerdo a la situación identificada.

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

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

La gestión está orientada a preparar a la entidad para el proceso de administración de Riesgos de Seguridad de la Información y Ciberseguridad basados en un marco de referencia constituido por las mejores prácticas y alineado a la gestión del Riesgo Operacional. El alcance de la gestión realizada comprende las siguientes áreas: Promoción de una cultura de Seguridad de la Información y Ciberseguridad por medio de campañas de concientización al personal, para minimizar riesgos de fraude y robo de información; desarrollo y actualización de procedimientos de seguridad informática, implementación de infraestructura tecnológica orientada a brindar controles de ciberseguridad ante amenazas, Control Interno mediante evaluaciones de cumplimiento desarrolladas por Auditoría Interna y la definición de controles para la mitigación de los riesgos operativos identificados por las áreas de tecnología de la información.

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

**7) 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 2019 y 2018, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.

San Salvador, Febrero de 2020.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

### **Información Financiera Complementaria**

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

**Anexo 1**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 31 de Diciembre de 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America – 30)**  
**Disponibilidades**

| <u>Cuenta Contable</u> | <u>Cuenta Bancaria</u>                                      | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       | <u>Variación</u>   |
|------------------------|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>21109</b>           | <b>BANCOS COMERCIALES M/N</b>                               |                   |                   |                    |
| <b>21109007</b>        | <b>Banco de América Central</b>                             |                   |                   |                    |
| 21109007001            | Cta.Cte. N° 200314755                                       | 71,820            | 157,525           | (85,705)           |
| <b>21109008</b>        | <b>Banco Citibank de El Salvador S.A.</b>                   |                   |                   |                    |
| 21109008012            | Boo.Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000026-0                   | 97,654            | 186,944           | (89,290)           |
| <b>21109009</b>        | <b>Banco Procredit S.A.</b>                                 |                   |                   |                    |
| 21109009001            | Boo. Procredit -Cta. Cte. N° 2103-01-001737-2               | 0                 | 1,754,921         | 1,413,013          |
| <b>21109010</b>        | <b>Banco Promérica S.A.</b>                                 |                   |                   |                    |
| 21109010001            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 1106005975                     | 170,616           | 171,139           | (523)              |
| 21109010003            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000006                | 384,056           | 355,896           | 28,160             |
| 21109010004            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000015                | 46,005            | 47,399            | (1,394)            |
| 21109010005            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000016                | 6,605             | 4,748             | 1,856              |
| 21109010006            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000017                | 1,774             | 980               | 794                |
| 21109010007            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000018                | 160,839           | 55,100            | 105,739            |
| 21109010008            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000019                | 3,916             | 5,948             | (2,033)            |
| 21109010009            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000020                | 714               | 883               | (169)              |
| 21109010010            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000026                | 47,502            | 39,498            | 8,005              |
| 21109010012            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000048                | 137,523           | 62,863            | 74,660             |
| 21109010013            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000056                | 1,101             | 918               | 183                |
| 21109010014            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000057                | 3,791             | 6,970             | (3,179)            |
| 21109010015            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000058                | 1,639             | 11,380            | (9,741)            |
| 21109010016            | Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000059000059                | 4,942             | 3,759             | 1,183              |
|                        | <b>Total Bancos Comerciales M/N</b>                         | <b>971,023</b>    | <b>767,481</b>    | <b>203,542</b>     |
| <b>21109011</b>        | <b>Banco Atlántida ES S.A.</b>                              |                   |                   |                    |
| 21109011001            | Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. N° 2103-01-001737-2       | 3,167,935         | 0                 | 3,167,935          |
| <b>21123</b>           | <b>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</b>         |                   |                   |                    |
| <b>21123002</b>        | <b>Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.</b>               |                   |                   |                    |
| 21123002001            | Cta.de Ahorro N° 01210359636                                | 2,735,944         | 1,327,006         | 1,408,938          |
| 21123002002            | Cta.de Ahorro N° 01210373710                                | 12,628            | 11,046            | 1,582              |
|                        |   | <b>2,748,573</b>  | <b>1,338,052</b>  | <b>1,410,520</b>   |
| <b>21123003</b>        | <b>Banco Agrícola</b>                                       |                   |                   |                    |
| 21123003001            | Cta.de Ahorro N° 190001339-6                                | 1,086,533         | 473,569           | 612,964            |
| 21123003002            | Cta.de Ahorro N° 3900002695 P@GOES-FSV                      | 1,189,798         | 991,729           | 198,069            |
|                        |   | <b>2,276,331</b>  | <b>1,465,298</b>  | <b>811,033</b>     |
| <b>21123014</b>        | <b>Banco Promérica, S.A.</b>                                |                   |                   |                    |
| 21123014001            | Cta. de Ahorro N° 2000001-102248-9                          | 4,119,222         | 5,436,386         | (1,317,164)        |
| 21123014003            | Cta. de Ahorro N° 20000045000399                            | 225,928           | 1,031             | 224,898            |
| 21123014004            | Cta.de Ahorro N° 20000045000420 P@GOES-FSV                  | 44,733            | 15,198            | 29,535             |
| 21123014005            | Cta.de Ahorro N° 20000045000621 Plan Reastamnto.Proy.Viales | 304,639           | 298,378           | 6,261              |
|                        |   | <b>4,694,522</b>  | <b>5,750,992</b>  | <b>(1,056,470)</b> |
| <b>21123018</b>        | <b>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</b>                  |                   |                   |                    |
| 21123018001            | Boo.Citi Cta. N° 5700144005 FSV-P@GOES                      | 603,766           | 371,041           | 232,725            |
| <b>21123020</b>        | <b>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</b>                  |                   |                   |                    |
| 21123020001            | Boo.Citi-Cta.de Ahorro N° 008-401-00-00007-2                | 6,296,153         | 3,636,371         | 2,659,783          |
|                        |   | <b>6,899,919</b>  | <b>4,007,412</b>  | <b>2,892,508</b>   |
| <b>21123023</b>        | <b>Bco.de Fomento Agropecuario</b>                          |                   |                   |                    |
| 21123023001            | Cta.de Ahorro N° 200-150-808397-5 FSV                       | 645,781           | 698,129           | (52,348)           |
| <b>21123024</b>        | <b>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</b>                   |                   |                   |                    |
| 21123024001            | Cta.de Ahorro N° 1160700239-03                              | 5,698,845         | 6,396,772         | (697,928)          |
| <b>21123</b>           | <b>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</b>         |                   |                   |                    |
| <b>21123025</b>        | <b>Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.</b>      |                   |                   |                    |
| 21123025001            | Cta.de Ahorro N° 101001002099                               | 612,176           | 559,911           | 52,266             |
| <b>21123026</b>        | <b>Banco G&amp;T Continental El Salvador, S.A.</b>          |                   |                   |                    |
| 21123026001            | Cta.de Ahorro N° 083-200-004200100                          | 2,183,003         | 3,362,956         | (1,179,954)        |
| <b>21123027</b>        | <b>Banco Central de Reserva</b>                             |                   |                   |                    |
| 21123027001            | Cta. Depósitos N° 600213 BCR                                | 181               | 1,537             | (1,356)            |
|                        | <b>Total Disponibilidad en Bancos</b>                       | <b>30,067,763</b> | <b>26,447,931</b> | <b>3,619,832</b>   |



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

**Anexo 2**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – 30)**

**Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta**

| <u>INMUEBLES</u>   | <u>EXISTENCIA EN V2</u> | <u>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</u> | <u>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</u> | <u>VARIACION</u> | <u>ACTUALIZACIONES</u>   |
|--|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| <b>TERRENOS RUSTICOS</b>   |                         |                                   |                                   |                  |  |
| 1- FINCA LA BRETANA, SAN MARTIN  | 73,239                  | 91,203                            | 91,203                            | 0                |  |
| 1.1 Antiguo Casco (CNY5) (Antiguamente porción EX IOPIC, Terreno urbano con construcción | 34,317                  | 91,203                            | 91,203                            | 0                | Valió 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 construcción    | 7,843                   | 3,703                             | 3,703                             | 0                | DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08.<br>Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xóchilt.  |
| 2- Las Vertientes, Tonacatepeque   | 7,843                   | 3,703                             | 3,703                             | 0                | JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valió DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida No 03/8778, del 30/11/2011.-  |
| 2.1 Las Vertientes – XOCHILT (21 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)                   | 4,381                   | 87,295                            | 87,295                            | 0                | JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.<br>Segregación de Lotificación la Selva, partida No 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.-                                  |
| 3- Comunidad las Torres de Jerusalén   | 118,735                 | 54,279                            | 54,279                            | 0                | memorándum 06/05/10 Gerencia. Finanzas ref. GFI 04/6/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de octubre; se han reclasificado 12 lotes; al inventario de Activos Extraordinarios según Partida. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-           |
| 4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).                                       | 19,547                  | 16,414                            | 16,414                            | 0                | Administrador: área de Activos Extraordinarios. - Reg. en Pda. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta No JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Pda... 03/5349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.- |
| 5- Finca La Selva, Ilopango  |                         |                                   |                                   |                  |  |
| 6- Lotificación Comunidad 10 de octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)             | 186                     | 5,587                             | 5,587                             | 0                |  |
| 7- Terrenos de Viviendas Dañadas   |                         | 1,355,150                         | 1,355,150                         | 0                |  |
| 8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa   | 235                     | 6,300                             | 6,300                             | 0                |  |
| <b>TOTALES</b>   | <b>224,166</b>          | <b>1,619,930</b>                  | <b>1,619,930</b>                  | <b>0</b>         |  |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**(FSV)**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

**Cuenta 24301001003 Terrenos para Donación**

| <b>Inmuebles</b>                            | <b>Existencia en V2</b> | <b>Al 31 de Diciembre de 2019</b> | <b>Al 31 de Diciembre de 2018</b> | <b>Variación</b>   | <b>Situación Actual</b>  |
|---|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| <b>Inmuebles para Donación (Terrenos)</b>   |                         | <b>TOTAL</b>                      |                                   |                    |  |
| 1.- Lotificación La Selva - Ilopango        | 57,470                  | 0                                 | 823,505                           | (823,505)          | Descargo registrado el 31/03/2019, en partida. 03/3743, y de acuerdo a D.L. 955, del D.O. 85, tomo 419 del 11/05/2018 y escritura publica de donación. |
| 2.- Lotificación 10 de Octubre - San Marcos | 3,747                   | 0                                 | 190,600                           | (190,600)          | Descargo registrado el 30/06/2019, en partida. 03/7149, y de acuerdo a D.L. 96, del D.O. 166, tomo 420 del 07/09/2018 y escritura publica de donación. |
| <b>TOTALES</b>                              |                         | <b>0</b>                          | <b>1,014,105</b>                  | <b>(1,014,105)</b> |  |

**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

**Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia**

| <u>Terreno</u>                          | <u>Al 31 de<br/>Diciembre de<br/>2019</u> | <u>Al 31 de<br/>Diciembre de<br/>2018</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                |
| <b>Totales</b>                          | <b>1,379,299</b>                          | <b>1,379,299</b>                          | <b>0</b>         |

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

| <u>Inmuebles</u>   | <u>Existencia<br/>en V2</u> | <u>Al 31 de<br/>Diciembre<br/>de 2019</u> | <u>Al 31 de<br/>Diciembre<br/>de 2018</u> | <u>Variación</u> |
|--|-----------------------------|---|---|------------------|
| <b>Inmuebles Adjudicados en Comodato</b>   |                             |   |   |                  |
| 1. Finca la Bretaña<br>Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con<br>construcciones, (GOES-MAG) JD-79/2006 del<br>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<br>de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin<br>construcciones.                               | 48,808                      | 129,717                                   | 129,717                                   | 0                |
| 3. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el<br>inmueble "A", identificado como Porción Uno<br>Norte, terreno urbano con construcciones.          | 123,822                     | 648,844                                   | 648,844                                   | 0                |
| 4. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG)<br>OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97  | 922,148                     | 424,568                                   | 424,568                                   | 0                |
| <b>Totales</b>   |                             | <b>1,231,158</b>                          | <b>1,231,158</b>                          | <b>0</b>         |

**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de Diciembre de 2019  
(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 periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 se realizaron tres (3) descargo de mobiliario y equipo con valor de US\$ 169,800. autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-36/2019 del 21/02/2019, JD-46/2019 del 07/03/2019 y JD-83/2019 del 23/05/2019, además se reportan compras de bienes muebles de los cuales se destacan como importantes los siguientes:

| <b>CODIGO</b> | <b>DESCRIPCION DEL BIEN</b> | <b>FECHA DE ADQUISICIÓN</b> | <b>N. DE DOC.</b> | <b>UBICACIÓN FISICA</b> | <b>VALOR (US\$)</b> |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| 12712         | ENFRIADOR CENTRO DE DATOS   | 08/02/2019                  | 2089198           | OFICINA CENTRAL         | 27,075              |
| 12908         | VEHICULO                    | 22/03/2019                  | 3221846           | OFICINA CENTRAL         | 25,525              |
| 12907         | VEHICULO                    | 22/03/2019                  | 3221846           | OFICINA CENTRAL         | 25,525              |
| 12893         | VEHICULO                    | 22/03/2019                  | 3221846           | OFICINA CENTRAL         | 28,709              |
| 12906         | VEHICULO                    | 22/03/2019                  | 3221846           | OFICINA CENTRAL         | 25,525              |
| 12892         | VEHICULO                    | 22/03/2019                  | 3221846           | OFICINA CENTRAL         | 28,709              |
| 12891         | VEHICULO                    | 22/03/2019                  | 3221846           | OFICINA CENTRAL         | 57,896              |
| 12857         | ESCRITORIO EJECUTIVO        | 30/04/2019                  | 4303891           | OFICINA CENTRAL         | 846                 |
| 12856         | ESCRITORIO EJECUTIVO        | 30/04/2019                  | 4303891           | OFICINA CENTRAL         | 846                 |
| 12940         | LENTE PROFESIONAL           | 08/05/2019                  | 5084686           | OFICINA CENTRAL         | 2,927               |
| 12941         | CUERPO DE CAMARA            | 08/05/2019                  | 5084686           | OFICINA CENTRAL         | 2,970               |
| 12971         | ANALIZADOR DE ENERGIA       | 13/06/2019                  | 6136865           | OFICINA CENTRAL         | 10,396              |
| 12984         | PANTALLA DE PROYECCION      | 08/07/2019                  | 7088717           | OFICINA CENTRAL         | 3,499               |
| 12976         | DVD                         | 10/07/2019                  | 7108856           | OFICINA CENTRAL         | 1,100               |
| 12974         | AMPLIFICADOR                | 10/07/2019                  | 7108856           | OFICINA CENTRAL         | 600                 |
| 12975         | AMPLIFICADOR                | 10/07/2019                  | 7108856           | OFICINA CENTRAL         | 600                 |
| 12977         | BOCINA                      | 10/07/2019                  | 7108856           | OFICINA CENTRAL         | 1,225               |
| 12978         | BOCINA                      | 10/07/2019                  | 7108856           | OFICINA CENTRAL         | 1,225               |
| 12987         | CELULAR                     | 19/09/2019                  | 9192954           | OFICINA CENTRAL         | 1,200               |
| 12988         | AIRES ACONDICIONADO         | 23/09/2019                  | 9233138           | OFICINA CENTRAL         | 1,237               |
| 13004         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 13003         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 13002         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 13001         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 13000         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 12999         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,076               |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <b>CODIGO</b> | <b>DESCRIPCION DEL BIEN</b> | <b>FECHA DE ADQUISICIÓN</b> | <b>N. DE DOC.</b> | <b>UBICACIÓN FÍSICA</b> | <b>VALOR (US\$)</b> |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| 12998         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 12997         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,077               |
| 12996         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,076               |
| 12995         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,076               |
| 12994         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,076               |
| 12993         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | OFICINA CENTRAL         | 1,076               |
| 12992         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | AG. SANTA ANA           | 1,076               |
| 12991         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | AG. SANTA ANA           | 1,076               |
| 12990         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | AG. SAN MIGUEL          | 1,076               |
| 12989         | PANTALLA                    | 04/10/2019                  | 10044416          | SUCURSAL PASEO          | 1,076               |
| 13005         | LAPTOP                      | 09/10/2019                  | 10094645          | OFICINA CENTRAL         | 902                 |
| 13037         | SERVIDOR BLADE              | 28/11/2019                  | 11287876          | OFICINA CENTRAL         | 23,737              |
| 13064         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13065         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13066         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13067         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13068         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13069         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13070         | AIRES ACONDICIONADO         | 04/12/2019                  | 12048603          | AG. SANTA ANA           | 1,900               |
| 13072         | UNIDAD DE CINTAS            | 13/12/2019                  | 12139478          | OFICINA CENTRAL         | 12,742              |
| 13036         | INTERRUPTOR                 | 18/12/2019                  | 12189806          | OFICINA CENTRAL         | 19,662              |
| 13035         | INTERRUPTOR                 | 18/12/2019                  | 12189806          | OFICINA CENTRAL         | 19,662              |
| 13073         | AIRES ACONDICIONADO         | 22/12/2019                  | 12229793          | AG. SANTA ANA           | 1,459               |
| <b>TOTAL</b>  |                             |                             |                   |                         | <b>356,322</b>      |

Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de diciembre de 2019  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America – 30)

41201006008 provisión para reclamos de Excedentes de Préstamos

| FECHA        | COD. USUARIO | DEBE          | HABER        | SALDO          |
|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| 27/07/2005   |              | 0             | 0            | 279,564        |
| 31/07/2005   | 900063       | 13,747        | 0            | 265,817        |
| 31/08/2005   | 900063       | 0             | 7            | 265,824        |
| 30/09/2005   | 900063       | 13            | 26           | 265,837        |
| 31/10/2005   | 900063       | 360           | 469          | 265,946        |
| 30/11/2005   | 900063       | 114           | 0            | 265,832        |
| 28/02/2006   | 900063       | 437           | 0            | 265,395        |
| 31/05/2006   | 900063       | 181           | 0            | 265,214        |
| 30/06/2006   | 900063       | 42            | 0            | 265,172        |
| 31/08/2006   | 900063       | 0             | 460          | 265,632        |
| 30/11/2006   | 900063       | 443           | 0            | 265,189        |
| 30/04/2007   | 900063       | 1,249         | 0            | 263,940        |
| 31/07/2007   | 900063       | 136           | 0            | 263,804        |
| 31/03/2008   | 900063       | 11            | 0            | 263,793        |
| 30/06/2008   | 900063       | 74            | 0            | 263,719        |
| 31/12/2008   | 900063       | 698           | 349          | 263,370        |
| 31/07/2009   | 900063       | 109           | 0            | 263,261        |
| 31/08/2009   | 900063       | 50            | 0            | 263,211        |
| 30/09/2009   | 900063       | 141           | 0            | 263,070        |
| 28/02/2010   | 900063       | 31            | 0            | 263,039        |
| 31/05/2010   | 900063       | 123           | 0            | 262,916        |
| 30/06/2010   | 900063       | 274           | 0            | 262,642        |
| 31/07/2011   | 900063       | 118           | 0            | 262,524        |
| 31/08/2010   | 900063       | 125           | 0            | 262,399        |
| 30/09/2010   | 900063       | 9             | 0            | 262,390        |
| 31/12/2010   | 900063       | 16            | 0            | 262,374        |
| 31/05/2011   | 900063       | 582           | 81           | 261,873        |
| 30/06/2011   | 900063       | 1,115         | 0            | 260,758        |
| 31/07/2011   | 900063       | 24            | 0            | 260,734        |
| 30/09/2011   | 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        |
| 31/07/2012   | 900063       | 293           | 0            | 260,042        |
| 31/01/2013   | 900063       | 0             | 293          | 260,335        |
| 31/12/2017   | 900063       | 2,474         | 0            | 257,861        |
| 30/06/2019   | 900063       | 30,041        | 0            | 227,820        |
| <b>TOTAL</b> |              | <b>53,429</b> | <b>1,685</b> | <b>227,820</b> |

**Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

**Garantías por posibles Desperfectos de Construcción**

| <u>Auxiliar</u> | <u>Descripción</u>                         | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------|--|-------------|-------------|
| 3003            | INURBA, S.A.                               | 81          | 81          |
| 3005            | EDIFICA B&B S.A. DE C.V.                   | 2,118       | 3,405       |
| 3012            | EDIFICACIONES DEL FUTURO, S.A. DE C.V.     | 6,227       | 3,147       |
| 3018            | INVERSIONES HERRERA, S.A.                  | 608         | 4,205       |
| 3033            | INMOBILIARIA FLOR BLANCA, S.A. DE C.V.     | 1,335       | 1,335       |
| 3040            | T.P. S.A. DE C.V.                          | 37,896      | 37,896      |
| 3071            | CECILIO DIAZ BUSTAMANTE                    | 315         | 315         |
| 3091            | COBYR, PROASA, Y SETEP, S.A. DE C.V.       | 0           | 2,193       |
| 3101            | CONSORCIO DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.       | 32,650      | 18,318      |
| 3110            | INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V.            | 0           | 17,127      |
| 3116            | JOSE RAUL SALAZAR LANDAVERDE               | 0           | 480         |
| 3117            | PROYECTO Y CONSTRUCCION DE INGENIERIA      | 0           | 520         |
| 3129            | BODEWIN ASOCIADOS, S.A. DE C.V.            | 0           | 211         |
| 3131            | SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V.               | 125,430     | 22,053      |
| 3133            | PIRAMIDAL, S.A. DE C.V.                    | 0           | 1,564       |
| 3138            | AVANCE INGENIEROS, S.A. DE C.V.            | 2,643       | 2,643       |
| 3146            | AMBIENTES HABITACIONALES, S.A.             | 0           | 272         |
| 3156            | CONSORCIO V HAR CONSTRUCTORES, S.A.        | 486         | 486         |
| 3172            | EDIFICACIONES PIRAMIDE, S.A. DE C.V.       | 0           | 622         |
| 3195            | CONSTRUCTORA ORION, S.A. DE C.V.           | 14,348      | 42,882      |
| 3206            | CONSTRUCTORA SAN MIGUEL, S.A. DE C.V.      | 0           | 1,088       |
| 3207            | INCONTRA, S.A. DE C.V.                     | 0           | 2,108       |
| 3212            | CONSTRUCTORA GB, S.A. DE CV.               | 403         | 403         |
| 3226            | CONSTRUCTORA LA FORTUNA, S.A. DE C.V.      | 0           | 444         |
| 3238            | INMUEBLES, S.A. DE C.V.                    | 1,211       | 4,961       |
| 3243            | Q.V. DISEÑO, S.A. DE C.V.                  | 1,674       | 1,674       |
| 3258            | CONSTRUCTORA ESPINOZA, S.A. DE C.V.        | 27,060      | 122,134     |
| 3272            | PROVEN                                     | 0           | 371         |
| 3291            | BANCO AHORROMET                            | 0           | 16,425      |
| 3292            | A.R. INGENIEROS ASOCIADOS                  | 11,719      | 4,122       |
| 3304            | NOE CARRANZA MACHADO                       | 0           | 1,485       |
| 3313            | BANCO AGRICOLA, S.A.                       | 849         | 849         |
| 3317            | ZONA BAJA, S.A. DE C.V.                    | 3,216       | 3,216       |
| 3320            | VENTURA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.          | 446         | 446         |
| 3323            | THE BANK OF NOVA SCOTIA                    | 0           | 6,402       |
| 3334            | SERPAS Y LOPEZ S.A DE C.V.                 | 672         | 935         |
| 3345            | PROYECTOS DE VIVIENDAS POPULARES, S.A.     | 3,032       | 3,032       |
| 3347            | M.R.G. ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. | 0           | 395         |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

| <u>Auxiliar</u> | <u>Descripción</u>                       | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|-----------------|--|----------------|----------------|
| 3350            | FUSAL                                    | 225            | 225            |
| 3352            | GIBRALTAR, S.A. DE C.V.                  | 0              | 857            |
| 3355            | DESARROLLO DE ORIENTE, S.A. DE C.V.      | 0              | 416            |
| 3357            | EDIMECA, S.A. DE C.V.                    | 7,530          | 7,530          |
| 3362            | INMOBILIARIA EL ROSAL, S.A DE C.V.       | 0              | 434            |
| 3365            | CARLOS RENE FLORES UMAÑA                 | 0              | 585            |
| 3372            | CONSTRUCTORA VICTORIA, S.A.              | 0              | 424            |
| 3373            | ART EDIFICA, S.A. DE C.V.                | 1,159          | 2,390          |
| 3375            | SCOTIABANK EL SALVADOR, S.A.             | 7,586          | 8,983          |
| 3376            | GRUPO ZAIR, S.A. DE C.V.                 | 2,970          | 720            |
| 3377            | PROYECTOS Y CONSTRUCCION DE INGENIERIA   | 3,268          | 4,792          |
| 3380            | DIAMOND CONSULTING GROUP, S.A. DE C.V.   | 1              | 1              |
| 3386            | ANGELICA MARIA FIGUEROA RIVERA DE LOPEZ  | 4,058          | 1,773          |
| 3388            | CRF ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.            | 4,786          | 2,958          |
| 3389            | CONICA, S.A. DE C.V.                     | 3,496          | 13,094         |
| 3391            | DESARROLLO E INVERSIONES DIAZ BUSTAMANTE | 646            | 646            |
| 3393            | ANA IRMA ROSALIA AVILA DE AGUIRREURRETA  | 545            | 545            |
| 3401            | EDGAR MAURICIO MARROQUIN PINEDA          | 687            | 687            |
| 3407            | MOASY BORELLY GARCIA DIAZ                | 1,228          | 2,738          |
| 3408            | AGRICOLA MAJUAN, S.A. DE C.V.            | 2,410          | 2,410          |
| 3409            | FONAVIPO                                 | 104,137        | 106,149        |
| 3414            | MAURICIO RAFAEL IRAHETA MARTINEZ         | 945            | 0              |
| 3416            | RAFAEL IGNACIO PACHECO BLANCO            | 741            | 741            |
| 3418            | EDIFICACIONES CORPORATIVAS S.A. DE C.V.  | 5,835          | 6,935          |
| 3419            | TERRASAL, S.A. DE C.V.                   | 2,875          | 2,875          |
| 3421            | INVERSIONES Y VALORES MULTIPLES, S.A.    | 2,100          | 3,042          |
| 3425            | CONSTRUCTORES ASOCIADOS DE ORIENTE       | 7,854          | 1,178          |
| 3426            | G.P.G. EDIFICACIONES, SA DE CV           | 2,334          | 5,455          |
| 3430            | DIPROESA, SA DE CV                       | 1,259          | 963            |
| 3431            | ANA ESPERANZA PINEDA DE MARROQUIN        | 1,125          | 1,125          |
| 3435            | INMOBILIARIA SINAI, SA                   | 0              | 4,349          |
| 3452            | MARIA MARTHA ROMERO ARGUETA              | 714            | 0              |
| 3457            | INVERSIONES E INMOBILIARIA FENIX, SA     | 15,364         | 6,666          |
| 3460            | MAGAÑA REGALADO INVERSIONES, SA DE CV    | 2,176          | 9,479          |
| 3462            | DORA NOEMI SERRANO DE FLORES             | 11,246         | 10,106         |
| 3463            | COHIDRI, SA DE CV                        | 48,386         | 127,559        |
| 3466            | SALVADOR ADOLFO RODRIGUEZ AMAYA          | 4,749          | 0              |
| 3469            | STEPHANIE NATALIA SERRANO SEGOVIA        | 2,322          | 3,894          |
| 3470            | ENRIQUE ORLANDO SERRANO SEGOVIA          | 948            | 1,998          |
| 3471            | LILIANA ALEXANDRA SERRANO SEGOVIA        | 1,152          | 3,048          |
| 3472            | ILEANA NOHEMY FLORES DE HERNANDEZ        | 5,625          | 1,125          |
| 3473            | YANIRA JEANNETE VASQUEZ DE VANEGAS       | 4,411          | 0              |
| 3474            | IDEAS ARQUITECTONICAS, SA DE CV          | 1,717          | 0              |
| 3477            | INVERSIONES FREE, S.A. DE C.V.           | 3,346          | 0              |
| 3478            | SEGIO ERNESTO CARRANZA VEGA              | 1,533          | 0              |
| 3481            | COMARA, S.A. DE C.V.                     | 2,085          | 0              |
| 3483            | KAYASA, S.A. DE C.V.                     | 1,454          | 0              |
|                 | <b>TOTALES</b>                           | <b>551,447</b> | <b>679,141</b> |



Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de Diciembre de 2019  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)

Detalle de Desembolsos BANDESAL

| Lote | Tasa de interés | Monto otorgado | Saldo de capital al 31 de diciembre 2019 | Intereses por pagar al 31 de diciembre 2019 | Interés devengado en diciembre 2019 |
|------|-----------------|----------------|--|---|-------------------------------------|
| 1    | 3.00%           | 1,779,001      | 764,377                                  | 1,006                                       | 1,951                               |
|      | 4.00%           | 291,154        | 97,182                                   | 170   | 331                                 |
| 2    | 3.00%           | 1,407,059      | 662,854                                  | 870   | 1,691                               |
|      | 4.00%           | 519,856        | 255,183                                  | 448   | 868                                 |
| 3    | 3.00%           | 1,204,547      | 510,284                                  | 628   | 1,303                               |
|      | 4.00%           | 202,505        | 120,618                                  | 198   | 411                                 |
| 4    | 3.00%           | 1,596,052      | 710,846                                  | 936   | 1,816                               |
|      | 4.00%           | 425,124        | 239,412                                  | 419   | 815                                 |
| 5    | 3.00%           | 1,400,690      | 587,300                                  | 771   | 1,503                               |
|      | 4.00%           | 532,972        | 263,519                                  | 462   | 897                                 |
| 6    | 3.00%           | 1,370,075      | 558,952                                  | 734   | 1,427                               |
|      | 4.00%           | 289,368        | 140,678                                  | 247   | 479                                 |
| 7    | 3.00%           | 1,783,513      | 872,900                                  | 1,148                                       | 2,229                               |
|      | 4.00%           | 364,364        | 205,564                                  | 360   | 699                                 |
| 8    | 3.00%           | 2,147,089      | 912,198                                  | 1,200                                       | 2,328                               |
|      | 4.00%           | 677,284        | 371,766                                  | 652   | 1,266                               |
| 9    | 3.00%           | 1,677,696      | 811,671                                  | 1,069                                       | 2,073                               |
|      | 4.00%           | 1,067,776      | 571,893                                  | 1,002                                       | 1,946                               |
| 10   | 3.00%           | 1,180,614      | 514,032                                  | 676   | 1,312                               |
|      | 4.00%           | 482,494        | 207,335                                  | 364   | 706                                 |
| 11   | 3.00%           | 801,881        | 354,694                                  | 467   | 905                                 |
|      | 4.00%           | 347,234        | 187,656                                  | 329   | 639                                 |
| 12   | 3.00%           | 577,094        | 249,147                                  | 328   | 636                                 |
|      | 4.00%           | 316,967        | 70,009                                   | 123   | 238                                 |
| 13   | 3.00%           | 1,467,131      | 759,877                                  | 999   | 1,939                               |
|      | 4.00%           | 369,539        | 136,913                                  | 240   | 466                                 |
| 14   | 3.00%           | 1,009,986      | 534,835                                  | 572   | 1,366                               |
|      | 4.00%           | 560,248        | 303,129                                  | 432   | 1,032                               |
| 17   | 6.50%           | 7,782,553      | 3,983,072                                | 9,930                                       | 22,130                              |
| 18   | 6.50%           | 1,799,316      | 1,105,979                                | 4,530                                       | 6,122                               |
| 19   | 6.50%           | 803,328        | 428,822                                  | 1,527                                       | 2,377                               |
| 20   | 6.50%           | 442,699        | 299,754                                  | 1,068                                       | 1,662                               |
| 21   | 6.50%           | 693,836        | 360,274                                  | 321   | 2,008                               |
| 22   | 6.50%           | 519,521        | 291,278                                  | 1,089                                       | 1,613                               |
| 23   | 6.50%           | 561,651        | 359,757                                  | 384   | 2,003                               |

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Audidores y Consultores**

**Fondo Social para la Vivienda (FSV)**  
**Informe de Auditoría Externa, Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019**

---

| <b>Lote</b>          | <b>Tasa de interés</b> | <b>Monto otorgado</b> | <b>Saldo de capital al 31 de diciembre 2019</b> | <b>Intereses por pagar al 31 de diciembre 2019</b> | <b>Interés devengado en diciembre 2019</b> |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---|--|--|
| 24                   | 6.50%                  | 686,035               | 468,040   | 2,500  | 2,584                                      |
| 25                   | 6.50%                  | 547,116               | 283,319   | 807  | 1,572                                      |
| 26                   | 6.50%                  | 556,796               | 368,315   | 394  | 2,050                                      |
| 27                   | 6.50%                  | 524,305               | 325,554   | 1,565  | 1,800                                      |
| 28                   | 6.50%                  | 769,946               | 563,826   | 2,309  | 3,121                                      |
| 29                   | 6.50%                  | 979,867               | 591,508   | 948  | 3,287                                      |
| 30                   | 6.50%                  | 968,798               | 579,283   | 2,889  | 3,201                                      |
| 31                   | 6.50%                  | 1,162,525             | 649,642   | 231  | 3,621                                      |
| 32                   | 6.50%                  | 951,107               | 588,608   | 2,830  | 3,253                                      |
| 33                   | 6.50%                  | 2,067,478             | 1,678,158                                       | 1,793  | 9,331                                      |
| <b>Total general</b> |                        | <b>47,666,187</b>     | <b>24,900,013</b>                               | <b>51,965</b>                                      | <b>105,007</b>                             |

Fondo Social para la Vivienda  
(FSV)  
Información Financiera Complementaria  
Al 31 de Diciembre de 2019  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)

Detalle desembolsos BCIE

| Referencia<br>BCIE   | Tasa de<br>interés | Monto<br>otorgado | Saldo de<br>capital al 31<br>de diciembre<br>2019 | Intereses por<br>pagar al 31 de<br>diciembre<br>2019 | Interés<br>devengado en<br>diciembre<br>2019 |
|----------------------|--------------------|-------------------|---|--|--|
| 023/17               | 4.71850%           | 2,300,000         | 1,948,611   | 12,004   | 7,917  |
| 022/17               | 6.66850%           | 7,700,000         | 6,641,250   | 57,819   | 38,136                                       |
| 321/17               | 4.72438%           | 1,000,000         | 867,647   | 1,025  | 3,644  |
| 322/17               | 5.80000%           | 500,000           | 387,500   | 562  | 1,980  |
| 016/18               | 4.73200%           | 1,340,000         | 1,202,059   | 10,902   | 4,898  |
| 015/18               | 5.80000%           | 6,000,000         | 4,950,000   | 55,028   | 24,722                                       |
| 055/18               | 5.80000%           | 10,660,000        | 8,794,500   | 52,425   | 43,924                                       |
| 075/18               | 5.80000%           | 8,300,000         | 6,847,500   | 23,167   | 34,233                                       |
| 414/18               | 4.73200%           | 900,000           | 829,687   | 7,525  | 3,381  |
| 413/18               | 5.80000%           | 2,666,296         | 2,333,009   | 25,935   | 11,652                                       |
| 549/19               | 5.80000%           | 19,700,000        | 19,700,000  | 152,347  | 98,391                                       |
| 550/19               | 4.72163%           | 300,000           | 300,000   | 1,889  | 1,220  |
| <b>Total general</b> |                    | <b>61,366,296</b> | <b>54,801,763</b>                                 | <b>400,628</b>                                       | <b>274,098</b>                               |