

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
(F.S.V.)

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia
Al 30 de junio del 2020.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
(F.S.V.)**

**Informe de revisión de Información Financiera Intermedia
Período: al 30 de junio de 2020**

Índice de Contenido

	<u>Pág.</u>
I. Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia.	1
Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia.	2
II Estados Financieros Intermedios	4
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Rendimiento Económico	6
Estados de Ejecución Presupuestaria	7
Estados de Flujo de Fondos	8
Notas explicativas a los Estados Financieros	9
III Información Financiera Complementaria	44
Anexo 1	45
Anexo 2	46
Anexo 3	48
Anexo 4	49
Anexo 5	50
Anexo 6	52
Anexo 7	53

**I. Informe Sobre Revisión de Información
Financiera Intermedia**



INFORME SOBRE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

**Honorables miembros de la Asamblea de Gobernadores
del Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Presente.**

Introducción

Hemos revisado el estado de Situación Financiera intermedio adjunto del Fondo Social para la Vivienda (FSV), al 30 de junio de 2020, el estado de Rendimiento Económico, de Ejecución Presupuestaria y del Flujo de Fondos relativos al período del 1 de enero al 30 de junio de 2020, inclusive las notas explicativas e información financiera complementaria. La Dirección del Fondo Social para la Vivienda (FSV), es responsable de la preparación y presentación razonable de ésta información financiera intermedia de conformidad con los Principios de Contabilidad Gubernamental promulgados por el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad" y Normas de Auditoría Gubernamental (NAG). Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión intermedia tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera del Fondo Social para la Vivienda (FSV), su rendimiento económico, su ejecución presupuestaria y su flujo de fondos por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2020, de conformidad con los Principios de Contabilidad Gubernamental promulgados por el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental según nota 1 a los estados financieros.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra conclusión, hacemos referencia al literal h) de la Nota 2 a los estados financieros intermedios, en la cual se describe las acciones realizadas a la fecha por la administración del fondo debido a la Pandemia por Covid-19 que afecta al país y a todo el mundo, el Gobierno de El Salvador procedió a la declaración del estado de emergencia nacional, estado de calamidad pública y desastre natural.

Otros asuntos

El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y el estado de rendimiento económico, de flujo de fondos y de ejecución presupuestaria por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2019 fueron revisados por otra Firma de Auditores Independientes, quienes en su informe emitido en fecha 22 de agosto de 2019 concluyen no haber identificado asuntos que les llamaran la atención que los hiciera creer que la información financiera intermedia no presenta razonablemente la situación financiera del Fondo Social para La Vivienda (FSV).

San Salvador, 17 de agosto de 2020.


Aníbal A. Elías
Socio
Elías & Asociados
Inscripción No. 859.


AUDITORES-ELÍAS & ASOCIADOS
INSCRIPCIÓN
No. 859
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR ANÍBAL AUGUSTO ELÍAS REYES
INSCRIPCIÓN
No. 757
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

II. Estados Financieros Intermedios

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)

<u>Recursos</u>	<u>Notas</u>	<u>Junio 2020</u> (No Auditado)	<u>Diciembre 2019</u> (Auditado)
Fondos			
Disponibilidades	3	33,391,563	30,072,463
Anticipos de Fondos	4	5,920,746	5,333,543
Deudores Monetarios		12,044,977	0
		<u>51,357,286</u>	<u>35,406,006</u>
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	65,469,324	60,585,000
Inversiones en Préstamos – Netas	6	831,177,216	826,390,780
Deudores Financieros	7	1,248,441	13,746,089
Inversiones Intangibles – Netas	8	3,131,187	1,638,368
Inversiones no Recuperables – Netas	9	3,162	3,414
		<u>901,029,330</u>	<u>902,363,651</u>
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	10	383,612	334,666
		<u>383,612</u>	<u>334,666</u>
Inversiones en Bienes de Uso			
Bienes Depreciables – Netos	11	6,784,456	7,180,305
Bienes no Depreciables		4,527,064	4,527,064
		<u>11,311,520</u>	<u>11,707,369</u>
Total Recursos		<u><u>964,081,748</u></u>	<u><u>949,811,692</u></u>
Cuentas de Orden			
	17	<u>261,011,742</u>	<u>255,953,657</u>
Obligaciones y Patrimonio			
Obligaciones			
Deuda Corriente Depósitos a Terceros	12	5,599,642	4,954,044
Acreedores Monetarios		3,563,391	0
		<u>9,163,033</u>	<u>4,954,044</u>
Financiamiento de Terceros			
Endeudamiento Interno			
Títulos Valores	13	163,654,954	172,402,330
Préstamos		23,434,571	25,003,213
		<u>187,089,525</u>	<u>197,405,543</u>
Endeudamiento Externo			
De Organismos Multilaterales BCIE	14	58,747,111	54,801,763
		<u>58,747,111</u>	<u>54,801,763</u>
Acreedores Financieros			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones	15	190,883,642	194,080,214
Otros Acreedores Financieros		9,199,308	11,903,162
		<u>200,082,950</u>	<u>205,983,376</u>
Total Obligaciones		<u>455,082,619</u>	<u>463,144,726</u>
Patrimonio Estatal			
Patrimonio			
Resultados Ejercicios Anteriores		6,635,429	6,635,429
Resultado del Ejercicio Corriente		191,837	189,491
Superávit por Revaluación		22,499,250	35,520,916
Superávit por Revaluación		5,711,736	5,711,736
Reserva de Emergencia		459,140,469	423,653,551
Reservas Técnicas		14,770,408	14,905,843
Reserva para Obligaciones con Terceros		50,000	50,000
		<u>508,999,129</u>	<u>486,666,966</u>
Total Pasivo, Patrimonio y Reservas		<u>964,081,748</u>	<u>949,811,692</u>
Cuentas de Orden por el contrario	17	<u>261,011,742</u>	<u>255,953,657</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)
Estados de Rendimiento Económico
(No Auditados)
Del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y de 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)

	<u>Notas</u>	<u>Junio 2020</u>	<u>Junio 2019</u>
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	18	38,868,409	38,188,225
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		304	883
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	19	2,836,330	2,862,961
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	20	11,757,236	20,376,784
		<u>53,462,279</u>	<u>61,428,853</u>
Menos:			
Gastos de Operación			
Gastos en Personal	21	6,713,346	6,632,553
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	22	1,494,134	4,152,773
Gastos en Bienes Capitalizables		2,827	46,338
Gastos Financieros y Otros	23	6,107,837	6,288,190
Gastos en Transferencias otorgadas		431,892	447,996
Costo de Ventas y Cargos Calculados	24	16,212,920	22,829,975
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	25	73	5,347
		<u>30,963,029</u>	<u>40,403,172</u>
Resultado del Ejercicio		<u>22,499,250</u>	<u>21,025,681</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)
Estados de Ejecución Presupuestaria
(No Auditados)**

Del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)

	Junio - 2020			Junio - 2019		
	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado</u>	<u>%</u>	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado</u>	<u>%</u>
Ingresos						
Corrientes:						
Venta de Bienes y Servicios	48,000	11,593	24%	43,000	24,535	57%
Ingresos Financieros y Otros	93,923,410	42,695,639	45%	90,531,885	46,093,635	51%
Transferencias Corrientes	20,000	1,573	8%	6,000	5,452	91%
	93,991,410	42,708,805		90,580,885	46,123,622	
De Capital:						
Venta de Activos Fijos	386,275	172,534	45%	127,450	279,130	219%
Recuperación Inversiones Financieras	63,068,475	26,051,492	41%	62,740,500	31,841,018	51%
Endeudamiento Público	20,000,000	6,700,000	34%	25,000,000	0	0%
Saldos de Años Anteriores	18,897,475	0	0%	1,000	0	0%
	102,352,225	32,924,026		87,867,950	32,120,148	
Total de Ingresos	196,343,635	75,632,831		178,448,835	78,243,770	
Egresos						
Corrientes:						
Remuneraciones	14,470,315	6,713,345	46%	13,458,210	6,633,084	49%
Adquisiciones de Bienes y Servicios	15,085,505	1,543,239	10%	13,359,975	4,143,718	31%
Gastos Financieros y Otros	17,561,965	8,974,993	51%	17,698,260	8,447,169	48%
Transferencias Corrientes	10,019,150	2,377,824	24%	11,023,100	4,024,697	37%
	57,136,935	19,609,401		55,539,545	23,248,668	
De Capital:						
Inversiones en Activos Fijos	4,395,975	179,557	4%	7,195,360	1,146,891	16%
Inversiones Financieras	106,560,000	30,181,605	28%	88,390,000	45,119,309	51%
Amortización Endeudamiento Público	28,250,725	13,070,671	46%	27,324,930	12,687,250	46%
	139,206,700	43,431,833		122,910,290	58,953,450	
Total de Egresos	196,343,635	63,041,234		178,449,835	82,202,118	
Superávit (Déficit) Presupuestario		12,591,597			(3,958,348)	
					3,958,348	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)
Estados de Flujos de Fondos
(No Auditados)
Del 01 de enero al 30 junio de 2020 y de 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

	<u>Junio 2020</u>	<u>Junio 2019</u>
Disponibilidades Iniciales	30,072,463	26,452,631
Resultado Operacional Neto	9,012,602	9,274,880
Fuentes Operacionales		
Venta de Bienes y Servicios	11,593	24,535
Ingresos Financieros y Otros	22,925,972	33,372,615
Transferencias Corrientes Recibidas	1,573	5,452
Venta de Activos Fijos	172,534	279,130
Recuperación de Inversiones Financieras	36,587,305	31,881,020
Operaciones de Ejercicios Anteriores	12,497,648	11,581,946
Total Fuentes Operacionales	72,196,625	77,144,698
(-) Usos Operacionales		
Remuneraciones	5,999,064	5,965,764
Adquisiciones Bienes y Servicios	1,430,442	3,298,055
Gastos Financieros y Otros	6,299,659	5,451,887
Transferencias Corrientes Otorgadas	2,377,824	4,024,697
Inversiones en Activos Fijos	179,557	1,146,891
Inversiones Financieras	29,894,947	40,287,859
Inversiones Financieras Temporales	13,500,000	4,450,000
Operaciones de Ejercicios Anteriores	3,502,530	3,244,665
Total Usos Operacionales	63,184,023	67,869,818
Financiamiento de Terceros		
Empréstitos Contratados	6,700,000	0
Servicio de la Deuda	13,070,671	12,687,250
	(6,370,671)	(12,687,250)
Resultado No Operacional Neto	677,169	(874,451)
Fuentes No Operacionales		
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	1,727,420	28,798
Depósitos Ajenos	68,448	6,162,348
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar	636,546	0
Total Fuentes no Operacionales	2,432,414	6,191,146
(-) Usos No Operacionales		
Anticipos a Empleados	11,570	1,138
Anticipos por Servicios	1,488,398	1,103,614
Anticipos a Contratistas	2,913	0
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	7,539	0
Depósitos Ajenos	208,964	5,577,197
Depósitos en Garantía	0	123,899
Depósitos Retenciones Fiscales	35,861	1,659
Recaudaciones por Liquidar	0	258,090
Total Usos no Operacionales	1,755,245	7,065,597
Disponibilidades Finales	33,391,563	22,165,810

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)**

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2020 y de 2019.

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

Nota 1 – Operaciones.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo N° 328, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973.

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

Mediante Decreto Legislativo N° 700 del 30 de enero de 1991, se autorizó al Fondo para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

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

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

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la vigencia de la Ley en mención, el Fondo procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de Títulos Valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., para continuar realizando su actividad principal: “el financiamiento para la obtención de viviendas”; es así que en julio de 1998, se inicia la emisión de Certificados de Inversión, con plazos desde 3 a 25 años, dirigidos a las AFP’s, el INPEP, el ISSS y Público en General.

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

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

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

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

Nota 2 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad.

a. Base de Presentación.

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

b. Estados Financieros.

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

c. Disponibilidades.

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

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

d. Anticipos de Fondos.

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

e. Inversiones Temporales.

Estos activos representan aquellas inversiones de recursos estacionales de caja, cuyo 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.

f. Deudores y Acreedores Financieros.

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

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

g. Inversiones en Préstamos.

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

La recuperación de las inversiones se realiza mediante cuotas de amortización a través de 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.

h. Estimación para Inversiones en Préstamos.

La estimación para inversiones no recuperables por préstamos se establece de conformidad con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) (NCB-22), en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de créditos de vivienda, con base en el monto de aquellos préstamos hipotecarios que presentan mora y los que se encuentran en proceso de recuperación judicial.

La constitución de esta estimación se realiza de acuerdo a la siguiente tabla:

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-14	1%
B	15-30	5%
C1	31-90	15%
C2	91-120	25%
D1	121-150	50%
D2	151-180	75%
E	181 y más	100%

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

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

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

Habiéndose emitido con fecha 23 de marzo de 2020, y agregado al sistema normativo del Fondo Social para la Vivienda; el Manual de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales Generadas por la Pandemia COVID-19 con vigencia del 23 de marzo al 30 de junio de 2020; cual fue remitido a la Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha 09 de junio de 2020.

Los clientes que se vean imposibilitados de cumplir con sus obligaciones crediticias a raíz de la pandemia COVID-19 gozaran de las siguientes condiciones: a) Conservaran la categoría de riesgo que presenta al momento de aplicarle la medida en la política definida por el FSV. b) Mantendrán los días mora y calificación NCB022 que reflejaba al 29 de febrero de 2020. c) Las cuotas de pago (capital, intereses y seguros) correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020 serán trasladados para ser cancelados al vencimiento del préstamo. d) Los saldos de los adeudos (capital, intereses y seguros) que sean trasladados al final del plazo, deberán estar debidamente identificados, no mezclados con ningún otro saldo y tendrán prioridad de amortización sobre adelantos de capital

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.

i. Inversiones Intangibles.

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

j. Inmuebles para la Venta.

Este rubro incluye terrenos para realizar transacciones de venta o financieras en apoyo a políticas con proyección social desarrolladas por el Gobierno de El Salvador, tales figuras son comodato y donaciones. En estos casos si el valúo resulta superior al valor en registros contables no se reconoce contablemente el revalúo, porque se estaría incrementando el valor de los inmuebles y la Institución no espera beneficios futuros de éstos activos. Este rubro también incluye viviendas recuperadas a través de procesos de embargo que se registran cuando las instancias judiciales decretan que el inmueble es adjudicado a favor del Fondo Social para la Vivienda, o bien, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago.

Las viviendas se valúan tomando como base el saldo del préstamo a la fecha de recuperación más todos sus adeudos (capital, intereses y costas procesales) o el correspondiente avalúo independiente, el que sea más bajo. La Institución sigue la política de registrar una estimación para pérdidas en la realización de estas viviendas, al momento de incluirse en los inventarios de activos extraordinarios; clasificados en: normal (con base al valúo), tenencia (con base en la antigüedad en inventarios) y voluntaria (hasta completar el 100% de su valor contable); esta última siempre que las utilidades lo permitan.

Adicionalmente, la Institución tiene la política de actualizar el valor de las viviendas cuando las mismas cumplen 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:

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

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

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

Es el aumento del valor de un bien de forma continuada, de acuerdo 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 (precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición).

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

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

I. 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 Institución, manteniendo en todo momento un diferencial de por lo menos, tres puntos porcentuales con respecto a la tasa de interés activa vigente a la fecha de la revisión, establecida para créditos destinados a la adquisición de vivienda de interés social de un valor de ciento veintiocho salarios mínimos del sector comercio y servicios.

m. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Las cotizaciones obrero - patronales recibidas por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) hasta 1998, se registran como pasivos a favor de los trabajadores y devengan intereses que son calculados sobre los saldos promedios diarios 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.

n. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.

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

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

o. Venta de Bienes y Servicios.

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

p. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

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

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

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

q. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

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

r. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

Al 31 de diciembre de cada año las cuentas de los subgrupos deudores monetarios y acreedores monetarios deben quedar saldadas, traspasando los saldos a las cuentas deudores monetarios por percibir o acreedores monetarios por pagar, según corresponda. Al inicio de cada ejercicio, se trasladan los saldos que efectivamente se percibirán o pagarán en el período, a la cuenta de los subgrupos deudores monetarios y acreedores monetarios destinada a registrar los derechos o compromisos pendientes de años anteriores.

s. Provisiones de Compromisos.

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

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

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

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

u. Cuentas de Orden.

Bajo condiciones similares a las establecidas en la Normativa NCB-012, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, se incluyen en las cuentas de orden, el monto de los préstamos con garantía real que tengan más de seis meses de mora de capital y los préstamos sin garantía real que tengan más de seis meses que ya han sido reservados por el Fondo y que no reportan recuperaciones de capital y sus respectivos intereses, además que no se encuentren en proceso de ejecución judicial. Esto con la finalidad de establecer los montos no recuperados.

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

v. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

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

Nota 3.- Disponibilidades.

Las disponibilidades al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en Caja	4,700	4,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	1,825,212	4,308,431
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	31,561,651	25,759,332
Total Disponibilidades	<u><u>33,391,563</u></u>	<u><u>30,072,463</u></u>

(a) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$69,031 y US\$46,005 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

(b) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$505,984 y US\$225,929 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	16,136	7,049
Anticipos por Servicios (a)	5,831,406	5,265,242
Anticipos a Contratistas	7,113	4,200
Anticipo de Fondos a Instituciones	66,091	58,552
Total Anticipos de Fondos	<u><u>5,920,746</u></u>	<u><u>5,335,043</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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,316,880 y US\$2,288,059 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

Nota 5 – Inversiones Temporales.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Letras del Tesoro	2,000,000.00	0
Descuento Letras del Tesoro	(115,676.00)	0
	<u>1,884,324.00</u>	<u>0</u>
Depósitos a Plazo (a)	63,585,000.00	60,585,000.00
Total Inversiones Temporales	<u>65,469,324.00</u>	<u>60,585,000.00</u>

a) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Al 30 de junio de 2020</u>			<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>		
	<u>Monto</u>	<u>Interés Promedio</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto</u>	<u>Interés Promedio</u>	<u>Plazo</u>
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	525,000	5.36%	180	525,000	5.50%	180
Banco de Fomento Agropecuario	3,000,000	5.34%	180	6,000,000	5.40%	180
Banco Promérica, S.A.	11,000,000	5.39%	194	11,000,000	5.42%	213
G & T Continental El Salvador, S.A.	5,000,000	5.07%	174	6,000,000	5.47%	175
G & T Continental El Salvador, S.A.	950,000	5.15%	270	950,000	5.40%	270
Banco Promérica, S.A.	880,000	5.70%	360	880,000	5.70%	360
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	13,000,000	5.34%	222	10,500,000	5.33%	180
Banco Atlántida El Salvador	9,500,000	5.37%	216	8,500,000	5.37%	197
Banco Azul de El Salvador	7,500,000	5.48%	213	7,500,000	5.42%	195
Banco Azul de El Salvador	980,000	5.39%	315	980,000	5.53%	315
Multi Inversiones Mi Banco	450,000	5.68%	270	450,000	5.75%	360
Davivienda	1,000,000	4.60%	90	1,500,000	4.75%	180
Multi Inversiones Banco Cooperativo	2,300,000	5.46%	180	1,300,000	4.24%	180
Bancovi de R.L.	2,000,000	5.39%	180	3,000,000	5.39%	180
Banco Agrícola	5,000,000	5.03%	180	1,000,000	4.50%	180
Primer Banco de los Trabajadores	500,000	6.25%	180	500,000	6.25%	180
Total Depósitos a Plazo	<u>63,585,000</u>			<u>60,585,000</u>		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo a las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además con 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.

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$3,785,000 y US\$3,785,000; 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inversiones en Préstamos – Netas		
<u>Préstamos para Vivienda</u>		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	853,820,140	836,780,976
Préstamos Hipotecarios Vencidos	16,757,483	34,485,399
Refinanciamientos Vigentes	9,294,376	9,055,844
Refinanciamientos Vencidos	742,412	1,023,541
Préstamos Reestructurados Vigentes	75,290,628	72,304,956
Préstamos Reestructurados Vencidos	4,845,358	8,940,462
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial (a)	2,344,327	2,378,713
	<u>963,094,724</u>	<u>964,969,891</u>
<u>Otros Préstamos</u>		
Préstamos Personales	404,565	447,118
	<u>404,565</u>	<u>447,118</u>
Total Inversiones en Préstamos	963,499,289	965,417,009
Provisión para Inversión en Préstamos (a)	(132,322,073)	(139,026,229)
Total Inversiones en Préstamos – Netas	831,177,216	826,390,780

a) Para la presentación Integral de la cartera de préstamos, incluye la Cartera en Ejecución, la cual está registrada en el rubro de Inversiones No Recuperables, así como su estimación por pérdida correspondiente.

Las provisiones para inversiones en préstamos al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$69,238,901 y US\$63,993,781 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$18,466,239 y US\$24,425,705 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$42,904,789 y US\$48,857,596 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Dificil Inscripción US\$87,481 y US\$120,721 respectivamente y para préstamos personales por US\$2,605 y US\$3,477 estimaciones de Inversiones no recuperables por US\$1,622,057 y US\$1,624,950.

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos de hasta 25 años, con garantía hipotecaria. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la cartera de préstamos con garantía hipotecaria incluye préstamos en ejecución judicial.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 re descontadas 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 y el marco normativo inherente para el otorgamiento de los créditos, es revisado permanentemente; por lo cual ésta fue modificada, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-163 Punto 4) de fecha 02 de septiembre de 2019, en lo referente créditos de vivienda nueva con precios de venta de hasta \$25,000.00 (excepción de casos de FONAVIPO), cuyos ingresos económicos máximos sean de hasta 2.5 salarios mínimos, no poseer créditos vigentes con el Fondo y optar a éstas condiciones crediticias una sola vez.

Modificación de las condiciones crediticias del Programa Casa Mujer, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-163 de fecha 02 de septiembre de 2019, en lo referente Adquisición de vivienda nueva, Vivienda usada y Activos Extraordinarios FSV, disminuyendo la tasa de interés para Sector Formal e Informal.

Modificación de las condiciones crediticias del Programas Casa Joven, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-163, de fecha 02 de septiembre de 2019, en lo referente a las condiciones de tasa de interés, prima y homologación del monto de interés social en \$38,900.00 se establecen de acuerdo al sector laboral del cliente.

Modificación de las condiciones crediticias de los programas de crédito Vivienda Social, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-163, de fecha 02 de septiembre de 2019, en lo referente a las Modalidades de Financiamiento: Financiamiento sin prima, Recompra de inmuebles recuperados del FSV y Promesa de Venta; Tasa de interés y aporte de Prima, Independientemente de la calificación de créditos en el Sistema Financiero y para ambos sectores económicos.

Se mantiene en ejecución el proyecto “Programa de Crédito Vivienda en Altura”, según autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-167, Punto 6) del 18 de febrero de 2019, en base al “Informe de ejecutoria del proyecto piloto vivienda en altura” autorizado del 12 de noviembre de 2018 al 31 diciembre de 2019, 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, permitiendo acercar los servicios de financiamiento habitacional a los salvadoreños residentes en el exterior; con este Plan los hermanos salvadoreños residentes en el extranjero cuentan con una opción para asegurar un futuro regreso a El Salvador, invirtiendo en la adquisición de una vivienda; y/o a través de sus remesas apoyar la adquisición de vivienda propia a sus familiares que residen en El Salvador.

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-158/2017 del 7 de noviembre de 2018, se aprobó el programa “Vivienda en Altura” y del nuevo techo de financiamiento de la política crediticia de hasta US\$150,000.00 para los destinos de financiamiento de adquisición de vivienda nueva, vivienda usada, construcción de vivienda individual y financiamiento de deuda con otras instituciones financieras; al igual para los programas crediticios especiales que así lo requieran por sus condiciones de crédito.

Se aprobó el proyecto piloto del programa casa mujer según acuerdo AG-157 del 22 de junio de 2018; para adquisición de vivienda nueva, usada y activos extraordinarios, destinado mujeres jefas de hogar con edad de 26 a 45 años, con ingresos mensuales equivalente hasta un máximo de mil dólares, con fuentes de ingreso comprobables, provenientes del sector formal y de ingresos variables.

Se mantiene en ejecución el Programa Vivienda Social, el cual está dirigido exclusivamente para la venta de Activos Extraordinarios con precios de venta hasta US\$32,200.00, bajo las modalidades: 1. Financiamiento sin prima para empleados con orden irrevocable de descuento, 2. Financiamiento con aporte de prima en cuotas, 3. Financiamiento con tasa de interés y primas, ambas diferenciadas y 4. Modalidad Venta de contado personas naturales.

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 30 de junio 2020			Al 31 de diciembre 2019		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	87,169	883,998,126	A1	82,431	824,161,380
A2	2,174	20,703,908	A2	178	3,162,425
B	1,507	14,643,904	B	7,202	73,985,473
C1	788	8,121,048	C1	1,270	13,877,475
C2	1,026	11,227,289	C2	1,661	18,658,779
D1	190	2,967,006	D1	463	6,383,175
D2	205	3,195,664	D2	251	3,824,662
E	1,872	18,237,779	E	2,124	20,916,522
Total	94,931	963,094,724		95,580	964,969,891

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 30 de junio de 2020			Saldo al 31 de diciembre de 2019		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0.00	7	7,612	0.00	7	7,612
3.00	483	5,166,370	3.00	225	2,210,661
4.00	1,229	22,215,943	4.00	1,186	21,524,247
4.77	4	17,065	4.77	4	18,196
4.90	518	9,737,826	4.90	269	5,191,630
4.97	13	136,701	4.97	13	139,948
4.99	167	2,678,808	4.99	165	2,661,745
5.00	99	3,555,481	5.00	78	3,019,218
5.50	660	11,959,375	5.50	667	12,240,945
5.75	5	180,136	5.75	4	150,963
5.85	232	8,156,997	5.85	127	4,492,258
6.00	9,276	137,234,685	6.00	9,418	141,112,045
6.25	41	1,569,807	6.25	43	1,665,225
6.50	25,206	74,132,935	6.50	26,310	80,956,701
6.85	8	359,686	6.85	1	38,020
6.90	555	9,071,775	6.90	282	4,531,325
6.99	36	526,070	6.99	36	528,094
7.00	5,885	84,989,554	7.00	5,947	86,851,300
7.25	11	537,354	7.25	4	148,195
7.50	3,960	51,094,620	7.50	3,590	45,208,017
7.77	4,225	23,398,481	7.77	4,270	24,232,935

Saldo al 30 de junio de 2020			Saldo al 31 de diciembre de 2019		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
7.97	10,003	65,033,232	7.97	10,165	67,156,935
7.99	8	744,868	7.99	8	754,494
8.00	3,564	94,779,204	8.00	3,503	92,404,102
8.27	48	537,607	8.27	46	497,021
8.47	96	1,030,901	8.47	89	967,132
8.50	4,060	61,452,644	8.50	4,118	62,893,883
8.77	2	35,817	8.77	3	58,644
8.85	44	636,786	8.85	20	266,722
8.97	1	21,796	8.97	1	21,796
8.99	8	767,174	8.99	8	769,807
9.00	20,253	196,547,767	9.00	20,695	205,233,628
9.25	2,432	58,438,308	9.25	2,482	60,831,117
9.50	375	11,871,191	9.50	361	11,059,065
9.75	6	304,785	9.75	7	344,106
9.99	46	1,103,079	9.99	28	486,070
10.0	429	5,581,958	10.0	443	5,987,866
10.5	333	10,360,758	10.5	344	10,933,904
11.0	2	20,629	11.0	1	4,799
11.99	13	279,209	11.99	7	165,447
12.50	507	6,305,467	12.50	524	6,686,779
12.64	59	337,445	12.64	58	347,888
13.0	3	76,392	13.0	3	76,468
13.14	1	12235	13.14	0	0
14.50	18	88,191	14.50	20	92,939
	94,931	963,094,724		95,580	964,969,892

Nota 7.- Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros Deudores Financieros	17,283	17,283
Rendimiento de Títulos Valores	0	148,498
Intereses de Préstamos	0	12,349,150
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,231,158	1,231,158
	1,248,441	13,746,089

(a) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,231,158 y corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$806,590 y Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,568; la Finca La Bretaña, San Martín, San Salvador fue entregado al Estado de El Salvador para ser administrada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, por un plazo de 50 años con el objeto de desarrollar un parque con vocación ecológica.

Nota 8.- Inversiones Intangibles – Netas.

Las inversiones intangibles netas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Seguros Pagados por Anticipado	2,399,238	764,178
Derechos de Propiedad Intelectual	731,949	874,190
Total Inversiones Intangibles – Netas	<u>3,131,187</u>	<u>1,638,368</u>

Nota 9.- Inversiones no Recuperables – Netas.

Las inversiones no recuperables netas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Deudores Varios en Cobro Judicial	4,603	4,603
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	8,386,046	0
Anticipos por Servicios	496,057	529,191
Costas Procesales no Recuperables	121,113	121,930
	<u>9,007,819</u>	<u>655,724</u>
Estimación por Inversiones no Recuperables	(9,004,657)	(652,310)
Total Inversiones no Recuperables – Netas	<u>3,162</u>	<u>3,414</u>

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

Nota 10.- Existencias Institucionales – Netas.

Las inversiones en existencias al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	828	111
Productos Textiles y Vestuario	34	147
Materiales de Oficina, Productos de Papel y Cartón	13,226	13,567
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	93,032	45,279
Materiales de Uso o Consumo	15,697	15,527
Bienes de Uso y Consumo Diversos	1,330	410
Equipos Informáticos	0	160
	<u>124,147</u>	<u>75,201</u>
Inmuebles para la Venta:		
Terrenos	1,619,930	1,619,930
Edificios e Instalaciones	18,834	18,834
Activos Extraordinarios	67,386,253	66,063,994
	<u>69,025,017</u>	<u>67,702,758</u>
Total	<u>69,149,164</u>	<u>67,777,959</u>
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	(68,765,552)	(67,443,293)
Total Existencias Institucionales – Netas	<u>383,612</u>	<u>334,666</u>

Los inmuebles para la venta incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Terrenos para la Venta:</u>		
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 La Selva, Ilopango – El Tikal Nte. y Sur	6,300	6,300
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	<u>1,355,150</u>	<u>1,355,150</u>
	1,538,376	1,538,376
Revaluación de Terrenos	<u>81,554</u>	<u>81,554</u>
Sub-total Terrenos para la Venta	1,619,930	1,619,930
<u>Edificios e Instalaciones:</u>		
Viviendas Adquiridas, Netas de Viviendas en Comodato	12,054	12,054
Viviendas Deterioradas	6,780	6,780
Activos Extraordinarios (b)	<u>67,386,253</u>	<u>66,063,994</u>
	<u>67,405,087</u>	<u>66,082,828</u>
Total Inmuebles para la Venta	69,025,017	67,702,758
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	<u>(68,765,552)</u>	<u>(67,443,293)</u>
Total	<u>259,465</u>	<u>259,465</u>

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

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 30 junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es de US\$1,355,150 respectivamente.

- (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 30 junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, asciende a 5,221 y 5,148 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen 2,832 y 1,804 viviendas invadidas respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 30 junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, incluyen una estimación voluntaria de US\$8,648,999 y US\$11,790,703 respectivamente.

Nota 11.- Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>30 de junio de 2020</u>			<u>31 de diciembre de 2019</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones (a)	6,010,469	1,635,539	4,374,930	6,010,469	1,568,995	4,441,474
Revalúo de Edificios e Instalaciones	1,572,204	654,429	917,775	1,572,204	619,056	953,149
Deterioro de Edificaciones e Instalaciones	(137,328)	0	(137,328)	(137,328)	0	(137,328)
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,143	238	2,381	2,142	238
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	663,294	360,569	302,725	663,294	336,414	326,880
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	4,410,638	3,084,522	1,326,116	4,685,768	3,089,876	1,595,892
	<u>12,521,658</u>	<u>5,737,202</u>	<u>6,784,456</u>	<u>12,796,788</u>	<u>5,616,483</u>	<u>7,180,305</u>
Bienes no Depreciables						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,794	1,405,794	0	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,105,064	0	3,105,064	3,105,064	0	3,105,064
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>4,527,064</u>	<u>0</u>	<u>4,527,064</u>
Total Inversiones en Bienes de Uso	<u>17,048,722</u>	<u>5,737,202</u>	<u>11,311,520</u>	<u>17,323,852</u>	<u>5,616,483</u>	<u>11,707,369</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.

Nota 12.- Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019; respectivamente, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Asuntos Pendientes (a)	300,435	163,234
Honorarios por Contratos	401,150	953,494
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	779,493	659,501
Excedentes de Préstamos (c)	626,268	291,780
Cuotas de Amortización por Aplicar	80,515	349,985
Complemento para Adquisición de Viviendas	241,111	197,117
Alquiler de Viviendas	10,276	10,215
Reparaciones Recuperables de Seguro (d)	992,105	934,444
Aporte a Crédito para Vivienda	275,911	224,618
Aportes por Aplicar	35,686	27,799
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (e)	619,966	551,447
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas	300,389	300,389
Depósitos Retenciones Fiscales	8,950	44,811
Embargos Judiciales	706,892	46,386
Derechos Registrales no Financiados	9,656	13,407
Venta de Activos Extraordinarios	79,923	54,039

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Subsidio Canasta Básica	962	962
Despensa Familiar y Depósitos a favor de Empleados	1,597	0
Descuentos a favor de Usuarios de Despensa	24,594	34,822
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	71,396	65,983
Valúos por Cuenta del Cliente	24,419	21,741
Otros Depósitos	7,948	7,870
	<u>5,599,642</u>	<u>4,954,044</u>

- (a) Corresponden a cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de cobro.
- (b) Corresponde a provisión de Primas de Seguros de Daño y Deuda de la Cartera de Préstamos correspondiente al mes de junio.
- (c) Respecto de los excedentes de préstamos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 incluye un monto de US\$481 y US\$233 respectivamente del Fondo de Protección (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) Corresponde a retención del 3% de garantía por posibles desperfectos de construcción, efectuadas al momento de pagar al vendedor la vivienda, vigente por 12 meses antes de su devolución.

Nota 13.- Endeudamiento Interno.

El total del Endeudamiento Interno al 30 de Junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es de US\$187,089,525 y US\$197,405,543 y se compone en emisiones de valores negociables en Bolsa de Valores; Títulos Valores US\$163,654,954 y US\$172,402,330 y Préstamos Internos por US\$23,434,571 y US\$25,003,213 respectivamente; al final de esta nota se presenta un detalle de la integración del Endeudamiento Interno.

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 30 de Junio de 2020 y 31 de Diciembre de 2019, se presentan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Al 30 de junio 2020</u>		<u>Al 31 de diciembre 2019</u>	
				<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>
Serie A	5,714,286	14/09/1998	14/09/2023	914,286	5.35	914,286	5.11
Serie B	4,000,000	14/10/1998	14/10/2023	640,000	4.89	640,000	5.33
Serie C	3,314,286	16/11/1998	16/11/2023	530,286	5.23	530,286	5.27
Serie D	2,628,571	14/12/1998	14/12/2023	420,571	5.35	420,571	5.11
Serie E	4,685,714	15/01/1999	15/01/2024	749,714	4.89	937,143	5.33
Serie F	4,571,429	12/02/1999	12/02/2024	731,429	5.23	914,286	5.27
Serie G	2,628,571	12/03/1999	12/03/2024	420,571	5.35	525,714	5.11
Serie H	4,457,143	16/04/1999	16/04/2024	713,143	4.89	891,428	5.33
	<u>32,000,000</u>			<u>5,120,000</u>		<u>5,773,714</u>	

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Al 30 de junio 2020</u>		<u>Al 31 de diciembre 2019</u>	
				<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>
CIFSV-8							
Serie A	7,428,571	15/06/1999	15/06/2024	1,188,571	5.34	1,485,714	5.11
Serie B	5,142,857	14/07/1999	14/07/2024	1,028,572	4.89	1,028,572	5.33
Serie C	1,142,857	19/08/1999	19/08/2024	228,571	5.03	228,571	5.21
Serie D	4,571,428	16/09/1999	16/09/2024	914,286	5.34	914,286	5.18
Serie E	5,714,286	14/10/1999	14/10/2024	1,142,857	4.89	1,142,857	5.33
Serie F	4,571,429	14/12/1999	14/12/2024	914,286	5.35	914,286	5.11
Serie G	5,714,286	14/01/2000	14/01/2025	1,142,857	4.89	1,371,428	5.33
	<u>34,285,714</u>			<u>6,560,000</u>		<u>7,085,714</u>	
CIFSV-10							
Serie A	6,857,143	14/04/2000	14/04/2025	1,371,429	4.89	1,645,714	5.33
Serie B	4,571,428	16/05/2000	16/05/2025	914,286	5.23	1,097,143	5.27
Serie C	5,714,286	14/06/2000	14/06/2025	1,142,857	5.35	1,371,429	5.11
Serie D	5,714,286	14/07/2000	14/07/2025	1,371,428	4.89	1,371,429	5.33
	<u>22,857,143</u>			<u>4,800,000</u>		<u>5,485,715</u>	
CIFSV-12							
Serie A	11,428,571	03/10/2000	03/10/2025	2,742,857	5.12	2,742,857	5.34
Serie B	3,428,572	15/11/2000	15/11/2025	822,857	5.23	822,857	5.27
Serie C	3,428,571	14/12/2000	14/12/2025	822,857	5.35	822,857	5.11
Serie D	6,857,143	15/01/2001	15/01/2026	1,645,715	4.89	1,920,000	5.33
Serie E	6,854,000	15/02/2001	15/02/2026	1,644,960	5.23	1,919,120	5.27
Serie F	6,888,000	16/03/2001	16/03/2026	1,653,120	5.34	1,928,640	5.18
Serie G	6,888,000	24/04/2001	24/04/2026	1,653,120	5.44	1,928,640	5.27
Serie H	6,888,000	18/05/2001	18/05/2026	1,653,120	5.03	1,928,640	5.21
Serie I	6,888,000	15/06/2001	15/06/2026	1,653,120	5.34	1,928,640	5.11
Serie J	6,888,000	13/07/2001	13/07/2026	1,928,640	4.89	1,928,640	5.32
Serie K	3,960,000	24/08/2001	24/08/2026	1,108,800	5.03	1,108,800	5.21
Serie L	3,960,000	21/09/2001	21/09/2026	1,108,800	5.34	1,108,800	5.18
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	1,108,800	4.89	1,108,800	5.32
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	1,108,800	5.23	1,108,800	5.27
	<u>82,276,857</u>			<u>20,655,566</u>		<u>22,306,091</u>	
CIFSV-13							
Serie A	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	3,360,000	5.35	3,360,000	5.11
Serie B	8,000,000	18/01/2002	18/01/2027	2,240,000	4.89	2,560,000	5.33
Serie C	8,000,000	14/02/2002	14/02/2027	2,240,000	5.23	2,560,000	5.27
Serie D	8,000,000	14/03/2002	14/03/2027	2,240,000	5.35	2,560,000	5.11
Serie E	9,000,000	12/04/2002	12/04/2027	2,520,000	4.89	2,880,000	5.32
Serie F	9,000,000	15/05/2002	15/05/2027	2,520,000	5.23	2,880,000	5.27
Serie G	9,000,000	14/06/2002	14/06/2027	2,520,000	5.35	2,880,000	5.11
Serie H	9,000,000	12/07/2002	12/07/2027	2,880,000	4.89	2,880,000	5.32
Serie I	9,000,000	16/08/2002	16/08/2027	2,880,000	5.23	2,880,000	5.27
Serie J	4,000,000	13/09/2002	13/09/2027	1,280,000	5.35	1,280,000	5.11
Serie K	8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	2,560,000	4.89	2,560,000	5.33
Serie L	7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	2,240,000	5.23	2,240,000	5.27
	<u>100,000,000</u>			<u>29,480,000</u>		<u>31,520,000</u>	
CIFSV-14							
Tramo 1	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	2,560,000	5.35	2,560,000	5.11
Tramo 2	8,000,000	14/02/2003	14/02/2028	2,560,000	5.23	2,880,000	5.27
Tramo 3	8,000,000	11/04/2003	11/04/2028	2,560,000	4.89	2,880,000	5.32
Tramo 4	9,000,000	11/07/2003	11/07/2028	3,240,000	4.89	3,240,000	5.32
Tramo 5	9,000,000	22/08/2003	22/08/2028	3,240,000	5.03	3,240,000	5.21

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Al 30 de junio 2020</u>		<u>Al 31 de diciembre 2019</u>	
				<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo</u>	<u>Tasa de interés</u>
Tramo 6	9,000,000	12/09/2003	12/09/2028	3,240,000	5.35	3,240,000	5.11
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	3,240,000	5.35	3,240,000	5.11
Tramo 8	9,000,000	27/02/2004	27/02/2029	3,240,000	5.16	3,600,000	5.24
Tramo 9	8,000,000	02/04/2004	02/04/2029	2,880,000	5.12	3,200,000	5.34
Tramo 10	9,000,000	28/05/2004	28/05/2029	3,240,000	5.16	3,600,000	5.24
Tramo 11	9,000,000	02/07/2004	02/07/2029	3,600,000	5.12	3,600,000	5.34
Tramo 12	9,000,000	30/07/2004	30/07/2029	3,600,000	5.20	3,600,000	5.29
	<u>104,000,000</u>			<u>37,200,000</u>		<u>38,880,000</u>	
CDVISFSV-01							
Tramo 1	5,743,900	26/02/2013	26/02/2038	4,135,608	3.00	4,365,364	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/05/2013	28/05/2038	4,238,280	3.00	4,473,740	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/09/2013	27/09/2038	4,502,544	3.00	4,502,544	3.00
Tramo 4	4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	3,758,352	3.00	3,758,352	3.00
	<u>22,500,000</u>			<u>16,634,784</u>		<u>17,100,000</u>	
CDVISFSV-02							
Tramo 1	6,166,500	28/03/2014	28/03/2039	4,686,540	3.00	4,933,200	3.00
Tramo 2	6,265,900	30/07/2014	30/07/2039	5,012,720	3.00	5,012,720	3.00
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	5,034,320	3.00	5,034,320	3.00
Tramo 4	6,074,700	28/04/2015	28/04/2040	4,859,760	3.00	5,102,748	3.00
	<u>24,800,000</u>			<u>19,593,340</u>		<u>20,082,988</u>	
CDVISFSV-03							
Tramo 1	6,524,300	29/09/2015	29/09/2040	5,480,412	3.00	5,480,412	3.00
Tramo 2	6,772,900	26/04/2016	26/04/2041	5,689,236	3.00	5,960,152	3.00
Tramo 3	6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	6,151,200	3.00	6,151,200	3.00
Tramo 4	7,148,200	28/03/2017	28/03/2042	6,290,416	3.00	6,576,344	3.00
	<u>27,435,400</u>			<u>23,611,264</u>		<u>24,168,108</u>	
				<u>163,654,954</u>		<u>172,402,330</u>	

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CIFSVM, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, por US\$118,832,354 y US\$126,068,023 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CDVISFSVM al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, por US\$62,828,804 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 30 de Junio de 2020 y 31 de diciembre 2019 respectivamente; se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Línea de Crédito Rotativa aprobada por BANDESAL, por la de suma de hasta US\$50,000,000; el FSV hará uso de los recursos recibidos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	23,334,596	24,900,013

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.	99,975	103,200
	<u>23,434,571</u>	<u>25,003,213</u>
Títulos Valores	163,654,954	172,402,330
Préstamos Internos	23,434,571	25,003,213
Total Consolidado de Endeudamiento Internos y Títulos Valores	<u>187,089,525</u>	<u>197,405,543</u>

Nota 14.- Endeudamiento Externo.

Préstamo por pagar al 30 de Junio de 2020 y 31 de diciembre 2019 respectivamente; se detalla a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Línea Global de Crédito No. 2178 aprobada por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$100,000,000.00; destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas intermediación financiera del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada programa. La Línea global de 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).	58,747,111	54,801,763
	<u>58,747,111</u>	<u>54,801,763</u>

Nota 15.- Acreedores Financieros.

Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 30 de Junio de 2020 y 31 de diciembre 2019, se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cotizaciones Depuradas	179,983,505	183,615,558
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,475,054	10,464,656
Intereses sobre Cotizaciones	425,083	0
	<u>190,883,642</u>	<u>194,080,214</u>

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

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

La devolución de los depósitos acreditados al trabajador, en el Fondo con sus respectivos intereses, procederá en los casos de Jubilación, al obtener la calidad de pensionado del ISSS, INPEP y el IPSFA, así mismo en caso que el trabajador ya hubiere cumplido la edad legal para obtener pensión por vejez, de conformidad a las leyes correspondientes, pero aún no cumple con los otros requisitos necesarios para obtener una pensión por vejez establecida por las leyes y demás normativas que regulan a las instituciones previsionales relacionadas.

En caso de muerte a los beneficiarios y los herederos del titular fallecido, de conformidad a los requisitos establecidos en el reglamento para devolución de cotizaciones. En caso de Invalidez permanente total al ser declarado con incapacidad permanente total, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa institucional previsional a la que se encuentre afiliado.

Otros Acreedores Financieros.

El detalle de los acreedores financieros al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Acreedores Monetarios por Remuneraciones	6,361	614,108
Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	2,073,089	3,054,055
Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	104,023	1,823,384
Indemnizaciones Laborales	348,348	73,399
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27)	6,635,434	6,282,198
Acreedores Monetarios por Pagar	27,028	27,028
Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	239	7,734
Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras	4,786	21,256
	<u>9,199,308</u>	<u>11,903,162</u>

- (a) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$1,968,858 y US\$2,274,683, según requerimiento de las unidades generadoras.

Nota 16 – Patrimonio Estatal.

El movimiento del patrimonio registrado en el semestre concluido el 30 de junio de 2020, es el siguiente:

	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación.	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica-Riesgo País	Reserva Técnica-Deducibles y/o Quebrantos	Reserva para contribuciones al programa casa mujer	Reserva para obligaciones con terceros	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	6,635,429	189,491	35,520,916	5,711,736	423,653,551	60,509	12,160,315	2,685,019	50,000	486,666,966
Mediante acuerdo N° AG-168/2020 Punto 8 del 22/04/2020, se autorizó, distribuir excedentes del año 2019 para incrementar la reserva general.	0	0	(35,486,918)	0	35,486,918	0	0	0	0	0.00
Mediante acuerdo No. AG-168/2020, punto 8 del 22/04/2019, se autorizó incrementar la Reserva Técnica para cubrir deducibles y otros quebrantos.	0	0	(33,998)	0	0	0	33,998	0	0	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	0	0	0	0	0	(167,087)	0	0	(167,087)
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	2,346	0	0	0	(2,346)	0	0	0	0.00
Resultados del Ejercicio 2020	0	0	22,499,250	0	0	0	0.00	0	0	22,499,250
Saldos al 30 de junio de 2020	6,635,429	191,837	22,499,250	5,711,736	459,140,469	58,163	12,027,226	2,685,019	50,000	508,999,129

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 de 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos	4,275,280	4,857,394
Activos Castigados	256,736,462	251,096,263
Total Cuentas de Orden	<u><u>261,011,742</u></u>	<u><u>255,953,657</u></u>

Nota 18 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	1,788,045	1,755,781
Intereses de Préstamos Otorgados	37,080,364	36,432,444
Total Ingresos Financieros y Otros	<u><u>38,868,409</u></u>	<u><u>38,188,225</u></u>

Nota 19 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios, al 30 de junio de 2020 y 2019, son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	11,593	26,092
Venta de Bienes Inmuebles	2,824,737	2,836,869
Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	<u><u>2,836,330</u></u>	<u><u>2,862,961</u></u>

Nota 20 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 30 de junio de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>		
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	1,084,354	1,187,246
Ingresos Diversos (a)	10,025,953	18,459,908
Corrección de Recursos (b)	646,800	694,746
Ajustes de Ejercicios Anteriores	129	34,884
Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	<u><u>11,757,236</u></u>	<u><u>20,376,784</u></u>

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

Nota 21 – Gastos en Personal.

Los gastos en personal al 30 de junio de 2020 y 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	51,175	35,870
Remuneraciones Personal Eventual	5,292,544	5,284,804
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	17,230	54,948
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad	356,240	343,718
Indemnizaciones	485,650	472,528
Comisiones	39,507	34,186
Otras Remuneraciones	471,000	406,499
Total Gastos en Personal	<u>6,713,346</u>	<u>6,632,553</u>

El número de empleados al 30 de junio 2020 y 2019 es de 521 y 502 respectivamente.

Nota 22 – Gastos de Bienes de Consumo y Servicio.

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios	11,398	36,900
Productos Textiles y Vestuarios	14,903	9,132
Productos de Papel, Cartón e Impresos	35,250	50,244
Productos de Cuero y Caucho	0	995
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	26,880	34,399
Minerales y Productos Derivados	382	5,770
Materiales de Uso y Consumo	12,307	19,819
Bienes de Uso y Consumo Diverso	11,619	14,861
Servicios Básicos	138,500	243,488
Mantenimiento y Reparación	40,121	105,612
Servicios Comerciales	57,463	216,335
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	720,731	3,058,035
Arrendamientos y Derechos	95,990	165,137
Pasajes y Viáticos	14,015	43,563
Servicios Técnicos y Profesionales	314,575	148,483
Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	<u>1,494,134</u>	<u>4,152,773</u>

Nota 23 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros al 30 de junio de 2020 y 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Gastos Financieros y Otros</u>		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	210,897	275,377
Impuestos, Derechos y Tasas	7,401	11,928
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	3,690,827	4,166,462
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	588,370	690,790
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	1,610,342	1,143,633
Total Gastos Financieros y Otros	<u><u>6,107,837</u></u>	<u><u>6,288,190</u></u>

Nota 24 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Amortización de Inversiones Intangibles	1,548,182	1,412,594
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	9,053,650	10,720,373
Depreciación de Bienes de Uso	398,889	387,227
Gastos por Obsolescencia y Mermas (b)	2,579,651	7,627,546
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	2,632,548	2,662,112
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	0	20,123
Total Costo de Ventas y Cargo Calculados	<u><u>16,212,920</u></u>	<u><u>22,829,975</u></u>

- (a) En esta cuenta se registra los aumentos a las reservas de saneamiento de los préstamos hipotecarios, según normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero y políticas internas de la Institución para constituir Reservas Voluntarias.
- (b) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el período de enero a junio del 2020.
- (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 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ajustes de Ejercicios Anteriores	73	5,347
Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes	<u><u>73</u></u>	<u><u>5,347</u></u>

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

<u>junio de 2020</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	38,868,409	2,836,330	11,757,539
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	3,827,230	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.	0	(2,824,737)	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	(11,757,539)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	42,695,639	11,593	0
<u>junio de 2019</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	38,188,225	2,862,961	20,376,784
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	7,905,410	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.	0	(2,838,426)	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	(20,376,784)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	46,093,635	24,535	0

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 del Fondo Social para la vivienda y que para efectos de interpretación de los estados financieros de la Institución deben considerarse como fondos restringidos. El detalle de los recursos y obligaciones del Fondo de Protección incluidos en los estados financieros del FSV al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	69,031	46,005
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	505,984	225,929
Total	<u>575,015</u>	<u>271,934</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	2,316,880	2,288,059
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Promérica, S.A.	880,000	880,000
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	450,000
Total	<u>3,785,000</u>	<u>3,785,000</u>
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Excedentes de Préstamos	481	233
<u>Acreedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	<u>6,635,434</u>	<u>6,282,198</u>

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

Las principales finalidades del Fondo de Protección son:

- a) Administrar los aportes mensuales que el FSV efectúe a nombre del personal en calidad de prestación.
- 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 mensual) y los aportes que FSV haga a favor de cada empleado en concepto de Fondo de retiro (5.5% del sueldo nominal de cada empleado).

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

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

Hasta que el Fondo de Protección cuente con su propia personería jurídica, el FSV llevará los registros contables de los recursos del mismo y los presentará en los diferentes rubros de sus recursos y obligaciones en los Estados Financieros Institucionales. El Fondo de Protección, llevará los registros extracontables por los aportes del FSV y los aportes de los trabajadores por separado e individualmente.

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

De acuerdo a nota DGCG-0241/2020 del 27 de febrero de 2020, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Que el proceso de implementación gradual de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, está condicionado a la puesta en marcha del nuevo aplicativo informático SAFI II, el cual se encuentra en la fase de finalización, por lo que una vez esté listo será divulgado al personal de todas las instituciones que serán sujetas a su aplicación.

En el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, de acuerdo al nuevo clasificador institucional del Sistema de Administración Financiero Integrado, ha sido ubicada como una Corporación Financiera Pública, situación por la cual, 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 a junio 2020.

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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.

San Salvador, agosto de 2020.

III. Información Financiera Complementaria.

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2020 y diciembre de 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – 30)
Disponibilidades**

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Cuenta Bancaria</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Variación</u>
21109	BANCOS COMERCIALES M/N			
21109005	Banco Cuscatlán			
21109005001	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Invers.Agn.Sn. Miguel	20,759	0	20,759
21109007	Banco de América Central			
21109007001	Cta.Cte. N° 200314755	152,608	71,820	80,788
21109008	Banco Citibank de El Salvador S.A.			
21109008012	Bco.Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000026-0	41,763	97,654	(55,891)
21109010	Banco Promérica S.A.			
21109010001	Banco Promerica Cta. Cte. N° 1106005975	193,944	170,616	23,328
21109010003	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000006	469,866	384,056	85,810
21109010004	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000015	69,031	46,005	23,026
21109010005	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000016	5,573	6,605	(1,032)
21109010006	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000017	2,250	1,774	476
21109010007	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000018	6,363	160,839	(154,476)
21109010008	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000019	4,706	3,916	790
21109010009	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000020	1,399	714	685
21109010010	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000026	28,661	47,502	(18,841)
21109010012	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000045000048	8,210	137,523	(129,313)
21109010013	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000059000056	379	1,101	(722)
21109010014	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000059000057	8,600	3,791	4,809
21109010015	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000059000058	10,373	1,639	8,734
21109010016	Banco Promerica Cta. Cte. N° 100000059000059	5,300	4,942	358
	Total Bancos Comerciales M/N	814,654	971,023	(156,369)
21109011	Banco Atlántida ES S.A.			
21109011001	Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. N° 2103-01-001737-2	795,428	3,167,935	(2,372,507)
21123	Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación			
21123002	Banco Hipotecario de El Salvador,S.A.			
21123002001	Cta.de Ahorro N° 01210359636	2,348,229	2,735,944	(387,715)
21123002002	Cta.de Ahorro N° 01210373710	16,227	12,629	3,598
		2,364,456	2,748,573	(384,117)
21123003	Banco Agrícola			
21123003001	Cta.de Ahorro N° 190001339-6	321,319		(765,214)
21123003002	Cta.de Ahorro N° 3900002695 P@GOES-FSV	2,711,309	1,086,533	1,624,776
		3,032,628	2,276,331	756,297
21123014	Banco Promérica, S.A.			
21123014001	Cta. de Ahorro N° 2000001-102248-9	5,549,864	4,119,222	1,430,642
21123014003	Cta. de Ahorro N° 20000045000399	505,984	225,928	280,056
21123014004	Cta. de Ahorro N° 20000045000420 P@GOES-FSV	134,898	44,733	90,165
21123014005	Cta. de Ahorro N° 20000045000621 Plan Reastamnto.Proy.Viales	305,338	304,639	699
		6,496,085	4,694,522	1,801,563
21123018	Banco Citibank de El Salvador, S.A.			
21123018001	Bco.Citi Cta. N° 5700144005 FSV-P@GOES	713,699	603,766	109,933
21123020	Banco Citibank de El Salvador, S.A.			
21123020001	Bco.Citi-Cta.de Ahorro N° 008-401-00-00007-2	5,699,236	6,296,153	(596,917)
		6,412,935	6,899,919	(486,984)
21123	Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación			
21123023	Bco.de Fomento Agropecuario			
21123023001	Cta.de Ahorro N° 200-150-808397-5 FSV	343,918	645,781	(301,863)
21123024	Banco. Davivienda Salvadoreño, S.A.			
21123024001	Cta.de Ahorro N° 1160700239-03	7,033,650	5,698,845	1,334,805
21123025	Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores,S.A.			
21123025001	Cta.de Ahorro N° 101001002099	0	612,176	(612,176)
21123026	Banco G&T Continental El Salvador,S.A.			
21123026001	Cta.de Ahorro N° 083-200-004200100	2,411,985	2,183,003	228,982
21123027	Banco Central de Reserva			
21123027001	Cta. Depósitos N° 600213 BCR	1,503	181	1,322
21123028	Sociedad de Ahorro y Crédito Gente, S.A.			
21123028001	Cta.de Ahorro N° 101001002099	462,876	0	462,876
21123029	Bancovi de R.L.			
21123029001	Cta.de Ahorro N° 06-0207-00024081 Bancovi-Vip	1,001,616	0	1,001,616
21123030	Banco Azul			
21123030001	Cta.de Ahorro N° 10000001092969 Banco Azul	2,000,000	0	2,000,000
	Total Disponibilidad en Bancos	33,386,863	30,067,763	3,319,100

Fondo Social para la Vivienda
 Información Financiera Complementaria
 Al 30 de junio de 2020 y diciembre de 2019
 (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 30 DE JUNIO DE 2020</u>	<u>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</u>	<u>VARIACION</u>	<u>ACTUALIZACIONES</u>
TERRENOS RUSTICOS					
1- FINCA LA BRETANA, SAN MARTIN	73,239	91,203	91,203	0	
1.1 Antiguo Casco (CNYS) (Antiguamente porción EX IOPIC, Terreno urbano con construcción)					
1.2 Derecho de Vía Norte (Antiguamente Derivador MOP, terreno urbano con construcción)	34,317	91,203	91,203	0	Valúo DGP. Oficio 117 18/01/07, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.
2- Las Vertientes, Tonaatepeque	7,843	3,703	3,703	0	DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08.
2.1 Las Vertientes – NOCHILT (21 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,843	3,703	3,703	0	Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xóchilt.
3- Comunidad las Torres de Jerusalén	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valúo DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida No 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida 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.-
6- Lotificación Comunidad 10 de octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,587	0	memorandum 06/05/10 Gerencia. Finanzas ref. GF1 046/2010 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.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas		1,355,150	1,355,150	0	Administrador: área de Activos Extraordinarios. -
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur – Apopa	235	6,300	6,300	0	Reg. en Pdta. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta No JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Pdta... 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
TOTALES	224,166	1,619,930	1,619,930	0	

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 30)**

Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia

<u>Terreno</u>	<u>Al 30 de junio 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,586	5,586	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,355,150	1,355,150	0
Totales	1,379,299	1,379,299	0

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

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>Al 30 de junio de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Variación</u>
Inmuebles Adjudicados en Comodato				
1. Finca la Bretaña				
Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, (GOES-MAG) JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X (9 de Julio de 2007).	50,000	28,029	28,029	0
2. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones.				
	48,808	129,717	129,717	0
3. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones.				
	123,822	648,844	648,844	0
4. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG)				
OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	922,148	424,568	424,568	0
Totales		1,231,158	1,231,158	0

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2020 y diciembre de 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América 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 30 de junio de 2020 se realizó un descargo de 24 bienes de mobiliario y equipo con valor de US\$ 278,171 autorizado mediante acuerdo de Junta Directiva número JD-020/2020 punto XI del 30/01/2020, además se reportan compras de bienes muebles de los cuales se destacan como importantes los siguientes:

DETALLE DE ADICIONES DE BIENES

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	N. de Doc.	Ubicación Física	Valor (US\$)
13074	Impresora	22/01/2020	01221734	Oficina Central	1,616
13082	Podium	18/02/2020	02183136	Oficina Central	1,425
TOTAL					3,041

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria**
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – 30)

Provisión para Reclamos de Excedentes de Préstamos al 30 de junio de 2020

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
TOTAL		53,429	1,685	227,820

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2020 y diciembre de 2019**
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – 30)

Garantía por posibles Desperfectos de Construcción

<u>Auxiliar</u>	<u>Descripción</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3003	INURBA, S.A.	81	81
3005	EDIFICA B&B S.A. DE C.V.	2,118	2,118
3012	EDIFICACIONES DEL FUTURO, S.A. DE C.V.	2,334	6,227
3018	INVERSIONES HERRERA, S.A.	2,977	608
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
3101	CONSORCIO DEL PACIFICO, S.A. DE C.V.	26,576	32,650
3131	SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V.	30,705	125,430
3138	AVANCE INGENIEROS, S.A. DE C.V.	2,643	2,643
3156	CONSORCIO V HAR CONSTRUCTORES, S.A.	486	486
3168	CONSTRUCTORA CAPRICORNIO, S.A. DE C.V.	24,027	0
3195	CONSTRUCTORA ORION, S.A. DE C.V.	14,348	14,348
3212	CONSTRUCTORA GB, S.A. DE CV.	403	403
3238	INMUEBLES, S.A. DE C.V.	1,211	1,211
3243	Q.V. DISEÑO, S.A. DE C.V.	1,674	1,674
3258	CONSTRUCTORA ESPINOZA, S.A. DE C.V.	37,637	27,060
3292	A.R. INGENIEROS ASOCIADOS	14,523	11,719
3313	BANCO AGRICOLA, S.A.	849	849
3317	ZONA BAJA, S.A. DE C.V.	3216	3,216
3320	VENTURA Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.	446	446
3334	SERPAS Y LOPEZ S.A DE C.V.	672	672
3345	PROYECTOS DE VIVIENDAS POPULARES, S.A.	600	3,032
3350	FUSAL	225	225
3357	EDIMECA, S.A. DE C.V.	7,530	7,530
3373	ART EDIFICA, S.A. DE C.V.	0	1,159
3375	SCOTIABANK EL SALVADOR, S.A.	7,586	7,586
3376	GRUPO ZAIR, S.A. DE C.V.	1,485	2,970
3377	PROYECTOS Y CONSTRUCCION DE INGENIERIA	2,384	3,268
3380	DIAMOND CONSULTING GROUP, S.A. DE C.V.	1	1
3386	ANGELICA MARIA FIGUEROA RIVERA DE LOPEZ	4,058	4,058
3388	CRF ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.	5,953	4,786
3389	CONICA, S.A. DE C.V.	3,988	3,496
3391	DESARROLLO E INVERSIONES DIAZ BUSTAMANTE	646	646
3393	ANA IRMA ROSALIA AVILA DE AGUIRREURETA	545	545
3401	EDGAR MAURICIO MARROQUIN PINEDA	687	687
3407	MOASY BORELLY GARCIA DIAZ	0	1,228
3408	AGRICOLA MAJUAN, S.A. DE C.V.	2,410	2,410
3409	FONAVIPO	104,080	104,137
3414	MAURICIO RAFAEL IRAHETA MARTINEZ	945	945
3416	RAFAEL IGNACIO PACHECO BLANCO	741	741
3418	EDIFICACIONES CORPORATIVAS S.A. DE C.V.	7,002	5,835

<u>Auxiliar</u>	<u>Descripción</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3419	TERRASAL, S.A. DE C.V.	2,875	2,875
3420	IMPERIALES INVERSIONES, S.A. DE C.V.	1,167	0
3421	INVERSIONES Y VALORES MULTIPLES, S.A.	2,100	2,100
3425	CONSTRUCTORES ASOCIADOS DE ORIENTE	11,355	7,854
3426	G.P.G. EDIFICACIONES, SA DE CV	1,167	2,334
3430	DIPROESA, SA DE CV	0	1,259
3431	ANA ESPERANZA PINEDA DE MARROQUIN	1,125	1,125
3437	TESHAL, S.A. DE C.V.	2334	0
3452	MARIA MARTHA ROMERO ARGUETA	714	714
3457	INVERSIONES E INMOBILIARIA FENIX, SA	15,364	15,364
3460	MAGAÑA REGALADO INVERSIONES, SA DE CV	0	2,176
3462	DORA NOEMI SERRANO DE FLORES	11,246	11,246
3463	COHIDRI, SA DE CV	48,386	48,386
3466	SALVADOR ADOLFO RODRIGUEZ AMAYA	4,668	4,749
3469	STEPHANIE NATALIA SERRANO SEGOVIA	2,322	2,322
3470	ENRIQUE ORLANDO SERRANO SEGOVIA	0	948
3471	LILIANA ALEXANDRA SERRANO SEGOVIA	1,152	1,152
3472	ILEANA NOHEMY FLORES DE HERNANDEZ	6,750	5,625
3473	YANIRA JEANNETE VASQUEZ DE VANEGAS	4,411	4,411
3474	IDEAS ARQUITECTONICAS, SA DE CV	1,717	1,717
3477	INVERSIONES FREE, S.A. DE C.V.	3,346	3,346
3478	SERGIO ERNESTO CARRANZA VEGA	1,532	1,533
3481	COMARA, S.A. DE C.V.	2,085	2,085
3483	KAYASA, S.A. DE C.V.	1,454	1,454
3484	PAUL WILLIAM O DRISCOLL	8,700	0
3485	GLOBAL DEVELOPERS S.A. DE C.V.	126,658	0
	TOTALES	619,966	551,447

Anexo 6

Fondo Social para la Vivienda - (FSV)
Información Financiera Complementaria
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – 30)
Detalle de Desembolsos BANDESAL al 30 de junio de 2020

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2020	Intereses por pagar al 30 de junio 2020	Interés devengado en junio 2020
1	3.00%	1,779,001	741.838	912	1,828
	4.00%	291,154	94,319	155	310
2	3.00%	1,407,059	637,700	836	1,571
	4.00%	519,856	247,808	433	814
3	3.00%	1,204,547	485,950	518	1,199
	4.00%	202,505	117,999	168	388
4	3.00%	1,596,052	686,890	844	1,692
	4.00%	425,124	233,749	383	768
5	3.00%	1,400,690	572,934	751	1,412
	4.00%	532,972	257,352	450	845
6	3.00%	1,370,075	512,180	629	1,263
	4.00%	289,368	137,663	226	452
7	3.00%	1,783,513	827,719	1,085	2,039
	4.00%	364,364	201,188	352	661
8	3.00%	2,147,089	886,607	1,162	2,184
	4.00%	677,284	360,706	630	1,185
9	3.00%	1,677,696	783,184	1,027	1,930
	4.00%	1,067,776	538,282	941	1,768
10	3.00%	1,180,614	491,363	605	1,212
	4.00%	482,494	203,043	333	667
11	3.00%	801,881	342,350	421	844
	4.00%	347,234	179,389	294	589
12	3.00%	577,094	243,556	319	600
	4.00%	316,967	68,573	120	225
13	3.00%	1,467,131	741,537	973	1,827
	4.00%	369,539	134,147	235	441
14	3.00%	1,009,986	511,253	503	1,258
	4.00%	560,248	276,790	363	910
17	6.50%	7,782,553	3,624,422	8,368	19,443
18	6.50%	1,799,316	953,090	3,893	5,091
19	6.50%	803,328	395,876	1,336	2,119
20	6.50%	442,699	280,515	946	1,500
21	6.50%	693,836	326,697	116	1,760
22	6.50%	519,521	272,562	969	1,458
23	6.50%	561,651	336,785	299	1,811
24	6.50%	686,035	438,549	2,337	2,337
25	6.50%	547,116	259,338	737	1,389
26	6.50%	556,796	338,268	421	1,819
27	6.50%	524,305	280,861	1,297	1,499
28	6.50%	769,946	528,308	2,158	2,822
29	6.50%	979,867	530,535	848	2,848
30	6.50%	968,798	545,661	2,616	2,910
31	6.50%	1,162,525	607,865	216	3,271
32	6.50%	951,107	535,243	2,470	2,856
33	6.50%	2,067,478	1,563,952	1,389	8,389
Total general		47,666,190	23,334,596	46,084	94,204

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Detalle de Desembolsos BCIE al 30 de junio de 2020
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – 30)**

Detalle desembolsos BCIE

Referencia BCIE	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 30 de junio 2020	Intereses por pagar al 30 de junio 2020	Interés devengado en junio 2020
023/17	3.45900%	2,300,000	1,884,722	8,511	5,433
022/17	5.40900%	7,700,000	6,448,750	45,540	29,068
321/17	3.19450%	1,000,000	838,235	669	2,547
322/17	5.80000%	500,000	362,500	526	1,794
016/18	3.72225%	1,340,000	1,162,647	8,175	3,606
015/18	5.80000%	6,000,000	4,650,000	50,943	22,475
055/18	5.80000%	10,660,000	8,261,500	53,241	39,931
075/18	5.80000%	8,300,000	6,432,500	31,090	31,090
414/18	3.72225%	900,000	801,563	5,636	2,486
413/18	5.80000%	2,666,296	2,199,694	24,099	10,632
549/19	5.80000%	19,700,000	18,715,000	144,729	90,456
550/19	3.46538%	300,000	290,000	1,340	838
222/2020	5.80000%	6,700,000	6,700,000	68,005	32,383
Total general		68,066,296	58,747,111	442,504	272,739