

San Salvador, 20 de agosto de 2021

**Honorables miembros de la  
Asamblea de Gobernadores  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA  
(FSV)  
Presente**

Atn. Lic. Orlando Alexander Menjívar Arana  
Jefe de contabilidad y administrador del contrato

Estimados Señores:

En cumplimiento al Contrato de servicios del proceso de Libre Gestión No. FSV-259/2020 “SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO 2021”, y según orden de inicio de fecha 07/01/2021, adjunto remitimos: **Informe de Revisión de Información Intermedia enero a junio de 2021**, según siguiente detalle:

Tipo de Auditoría:	Auditoría Externa Financiera
Período Evaluado:	Enero a junio de 2021
Cantidad de ejemplares:	Un original y dos copias.

Atentamente,

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

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



**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**

Audidores y Consultores

**PBX: 2555-9600**

Correo: [velasquezgranados@gmail.com](mailto:velasquezgranados@gmail.com)

[www.velasquezgranados.com](http://www.velasquezgranados.com)

Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador,  
El Salvador, C.A.

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

**INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

**AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020**

**AGOSTO 2021**

**ÍNDICE DEL CONTENIDO**

	<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>I</b>	<b>ANTECEDENTES DE LA INSTITUCIÓN Y DATOS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>RESUMEN DE LA AUDITORÍA EXTERNA</b>	<b>8</b>
	Objetivos de la Auditoría	8
	Alcance de la Auditoría	8
	Resumen de los Resultados de la Revisión Intermedia	9
<b>III</b>	<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	<b>10</b>
	Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia	11
	Estados de Situación Financiera	13
	Estados de Rendimiento Económico	14
	Estados de Ejecución Presupuestaria	15
	Estados de Flujo de Fondos	16
	Notas a los Estados Financieros	17
	Información Financiera Complementaria	53

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**I. ANTECEDENTES DE LA INSTITUCIÓN Y DATOS GENERALES**

**1.1 Datos Generales**

**Nombre:** Fondo Social para la Vivienda  
**NIT:** 0614-070575-002-6  
**NRC:** 27414-3  
**Giro según NRC:** Actividades de Administración Pública en General  
**Domicilio:** Calle Rubén Darío No.901, entre 16 y 17 Avenida Sur, San Salvador.

**Agencias:**

Las oficinas principales de la Entidad se encuentran ubicadas en la Calle Rubén Darío, entre la 15 y 17 Ave. Sur No. 901, San Salvador y cuenta con las siguientes agencias:

<b>Descripción</b>	<b>Dirección</b>
Edificio Anexo de Usos Múltiples	4ª. Calle Oriente, entre 15 y 17 Ave. Sur No. 943, San Salvador
Sucursal El Paseo	Paseo General Escalón, entre 77 y 79 Ave. Norte, Centro Comercial Orión, Locales 1 y 2
Sucursal Santa Ana	Ave. Independencia Sur y 21 Calle Oriente, Plaza San Miguel
Sucursal San Miguel	Ave. Roosevelt Sur, Plaza Comercial Chaparrastique, locales 14 y 15
Ventanilla FSV – Los Angeles	Consulado de El Salvador en Los Angeles, California, 3550 Wilshire Blvd., Suite 550, CA 90010, EE. UU.
Ventanilla FSV –Maryland	Consulado de El Salvador en Silver Spring, Maryland, 926 Philadelphia Ave. Silver Spring MD20910 EE. UU.
Ventanilla FSV – Nueva York	Consulado de El Salvador en Long Island, Nueva York, 151 Alkier Street, Brentwood, Long Island, NY 11717, EE. UU
Ventanilla FSV – Los Angeles	Consulado de El Salvador en Los Angeles, California, 3550 Wilshire Blvd., Suite 550, CA 90010, EE. UU.
Ventanilla FSV –Maryland	Consulado de El Salvador en Silver Spring, Maryland, 926 Philadelphia Ave. Silver Spring MD20910 EE. UU.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

## **1.2 Antecedentes.**

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) fue creado mediante Decreto Legislativo No. 328 del 17 de Mayo de 1973, publicado en el Diario Oficial No. 104, tomo 239 del 6 de junio del mismo año.

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

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

Los recursos del FSV están constituidos por un subsidio inicial del Estado de US\$2,857,143 y un subsidio de US\$3,778,286 recibido en 1996, cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos y otros ingresos que obtengan a cualquier título.

En abril de 1998 entró en vigencia la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, por lo que en mayo del mismo año el FSV 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. En julio de 1998, se inicia la emisión de Certificados de Inversión, con plazos de 3 a 25 años, dirigidos a las AFP's, INPEP, ISSS y público en general.

## **1.3 Objeto, Actividades Principales y Ubicación.**

### Objeto

De acuerdo al Art. 3 de su ley de creación el "Fondo" tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

### Actividades principales

En el Reglamento Básico se establece que para el cumplimiento adecuado de sus fines, el "Fondo" destinará principalmente sus recursos:

- a) Al otorgamiento de créditos a los trabajadores con destino a lo siguiente:

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

I- Adquisición en propiedad de viviendas o habitaciones;

II- Construcción, reparación, ampliación o mejoras de viviendas o habitaciones;

III- Refinanciamiento de deudas contraídas por cualquiera de los conceptos anteriores, aún antes de la vigencia de la Ley del "Fondo".

- b) Al otorgamiento de créditos a patronos para la construcción de habitaciones o viviendas a fin de que sean entregadas a los trabajadores ya sea en propiedad, arrendamiento o comodato, de conformidad a las regulaciones que la Asamblea de Gobernadores y la Junta Directiva del "Fondo" establezcan.
- c) Al otorgamiento de créditos a las Asociaciones y Sociedades Cooperativas, que a su vez financien la adquisición de muebles y enseres del hogar de los trabajadores.
- d) A la adquisición de bienes muebles e inmuebles necesarios para sus fines.
- e) Al financiamiento para la promoción, establecimiento, reorganización y ampliación de empresas que se dediquen a la fabricación de materiales de construcción, ya sea mediante el otorgamiento de créditos a las empresas, a través de la participación en el capital de las mismas o proporcionando fondos en administración fiduciaria al Instituto Salvadoreño de Fomento Industrial, para que éste financie a tales empresas.
- f) A la construcción o financiamiento de conjuntos habitacionales; y
- g) A sus gastos de operación.

Los créditos que conceda el "Fondo", lo serán bajo términos y condiciones favorables, según normas generales aprobadas por la Asamblea de Gobernadores, y normas especiales dictadas por la Junta Directiva del "Fondo" y podrá otorgarlos directamente o a través de instituciones intermediarias calificadas previamente por el Ministerio Economía.

En las normas generales a que se refiere el inciso anterior, la Asamblea de Gobernadores podrá determinar prioridades para atender con mayor eficiencia y equidad la demanda de créditos, de manera especial, mientras los recursos del "Fondo" sean insuficientes.

#### **1.4 Propósitos institucionales**

##### **Visión**

Ser modelo de institución crediticia sostenible con enfoque social e innovador, con principios de inclusión y equidad de género, para contribuir a reducir el déficit habitacional.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**Misión**

Otorgar ágilmente créditos hipotecarios, para mejorar la calidad de vida de los trabajadores, con énfasis en sectores vulnerables.

**Política de Calidad.**

“En el FSV trabajamos con entusiasmo, para ser la institución modelo en la agilidad del otorgamiento de créditos hipotecarios en condiciones favorables e innovadoras, a fin de satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes y partes interesadas”

**Valores.**

Honradez:

Cumplimos nuestro trabajo con transparencia, integridad y ética, de tal forma que al rendir cuentas se evidencia el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Actitud Positiva:

Ponemos de manifiesto nuestro compromiso y disposición ante los clientes, compañeros y el trabajo, orientados al cumplimiento de nuestra misión y visión.

Trabajo en Equipo:

Nos complementamos unos a otros, haciendo una labor coordinada y solidaria, para el logro de los objetivos.

Innovación:

Nuestro trabajo se realiza con calidad, generando permanentemente nuevas ideas, para satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes.

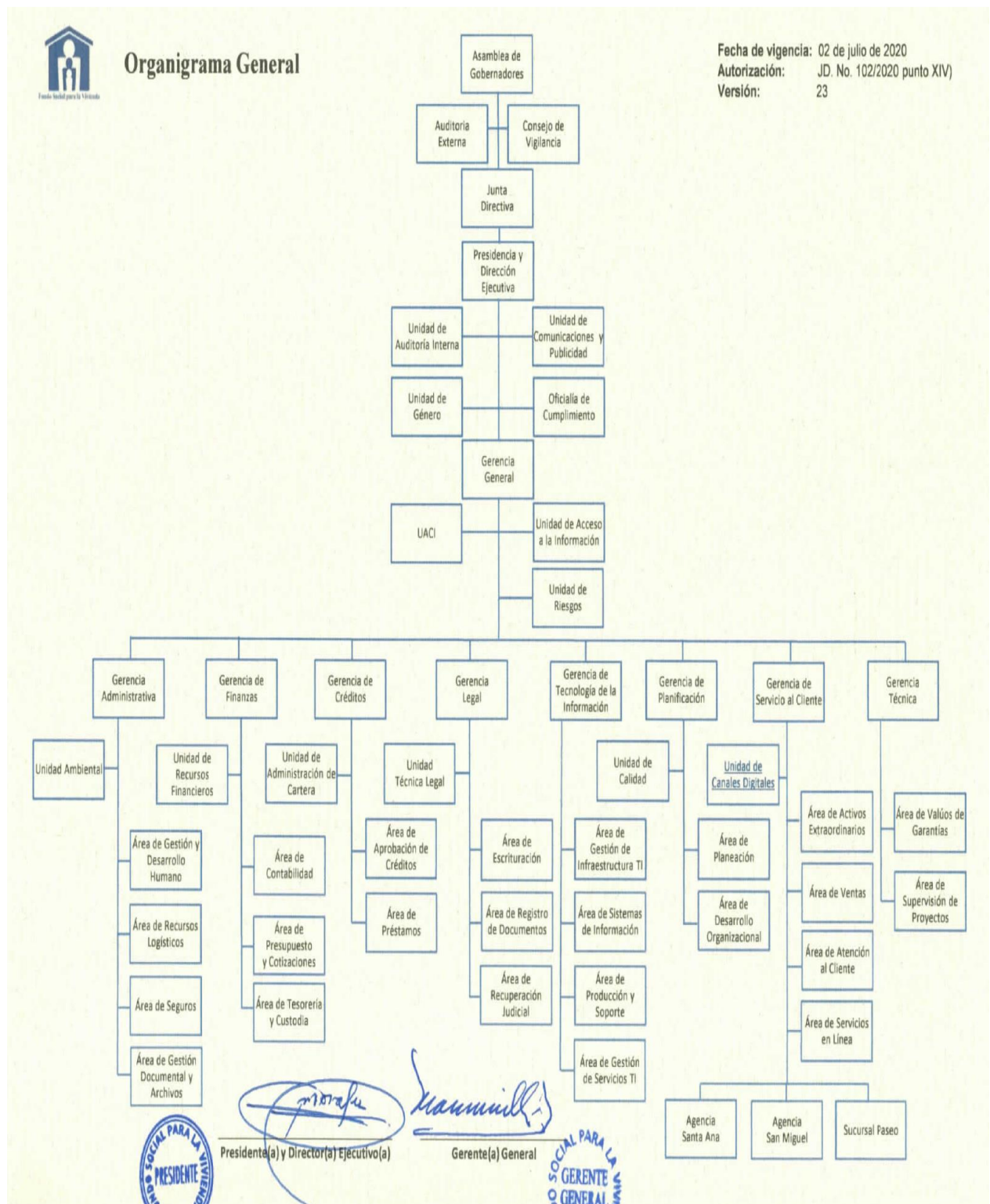
**1.6 Estructura Organizativa.**

La estructura organizativa del FSV está formada de la siguiente manera:

De acuerdo al Art. 10 de la Ley de Creación del FSV, la Asamblea de Gobernadores será la autoridad suprema del “Fondo”.

(Ver estructura organizativa en página siguiente)

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**





**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**II. RESUMEN DE LA AUDITORÍA EXTERNA**

**CONTENIDO DEL INFORME**

El presente informe contiene los resultados de nuestra revisión intermedia sobre los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA REVISIÓN INTERMEDIA**

1. Examinar los rubros importantes de los estados financieros al 30 de junio 2021.
2. Evaluar el control interno aplicable a las operaciones del FSV.
3. Dar seguimiento a recomendaciones de auditoría anterior.

**ALCANCE DE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA.**

Como parte de la evaluación del Control Interno, hemos verificado:

- ✓ Control interno en los aspectos contables
- ✓ Control Interno administrativos y legales
- ✓ Control interno sobre la tecnología de información y comunicación.

A continuación, hacemos mención del alcance del trabajo, evaluaciones cubiertas e informes emitidos.

**Procedimientos ejecutados**

- ✓ Evaluación de las cuentas de recursos, obligaciones y patrimonio.
- ✓ Evaluación de las cuentas del estado de rendimiento financiero.
- ✓ Verificación de la integridad del flujo de fondos.
- ✓ Evaluación de la ejecución presupuestaria.
- ✓ Verificación del control interno y validación de la cartera de créditos otorgados.
- ✓ Verificación del control interno y validación de las disponibilidades
- ✓ Verificación del cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables

**Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV.**

Ejecución de pruebas de cumplimiento y validación del pago de las obligaciones mensuales derivadas de la emisión de valores de deudas emitidas por el FSV, considerando las partidas contables, documentos probatorios de pago, consistencia de datos de pago vrs el control del área de inversiones y recursos financieros, de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021.

**Certificación trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificadas de Inversión emitidas por el FSV.**

Ejecución de pruebas de cumplimiento y validación de las garantías hipotecarias trimestral, en una muestra equivalente al 15%, revisión física de las garantías debidamente inscritas, integridad de la información física vrs reportes del sistema, integridad de la determinación de categoría de riesgo de la cartera, de los períodos de enero a marzo y abril a junio 2021.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**Revisión del Control Interno**

Hemos revisado catálogo de cuentas, manuales, formularios, observación sobre los principales procedimientos como los de ingresos, egresos, y el manejo de la función básica del Fondo Social para la Vivienda.

**Evaluación del Cumplimiento Legal**

Reunimos y estudiamos un resumen de los aspectos relevantes de las leyes, convenios, reglamentos, manuales de operación y toda regulación que establezca la manera de operación de la Institución y aplicación de las mismas en cada uno de los procesos.

**Revisión de Cumplimientos Normativos**

Como parte del alcance de la Auditoría verificamos de forma periódica los cumplimientos relacionados con las Normas Técnicas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, a fin de cumplir con lo dispuesto en la NRP 18 Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa, en el desarrollo de todo el proceso de auditoría. A fin de ser considerado para la emisión de Carta de Gerencia, Informes y Conclusiones.

**RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LA REVISIÓN INTERMEDIA**

Luego de llevar a cabo nuestra revisión financiera intermedia del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021, hemos obtenido el siguiente resultado:

Con base en la revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera del Fondo Social para la Vivienda (FSV) al 30 de junio de 2021, y de su desempeño financiero y sus flujos de fondos por el período que finalizó en esa fecha, de acuerdo a Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental, promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

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

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

San Salvador, 20 de agosto de 2021.  
Avenida Sierra Nevada No. 846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

**III. INFORMES DE AUDITORÍA**

- ✓ Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia
- ✓ Estado de Situación Financiera
- ✓ Estado de Rendimiento Económico
- ✓ Estado de Flujo de Fondos
- ✓ Estado de Ejecución Presupuestaria
- ✓ Notas Explicativas a los Estados Financieros

## **INFORME SOBRE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

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

### ***Introducción***

Hemos revisado los estados de Situación Financiera intermedios adjuntos del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**, al **30 de junio de 2021**, y los correspondientes estados de Rendimiento Económico, de Ejecución Presupuestaria y de Flujos de Fondos por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas e información financiera complementaria. La administración 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, normas y procedimientos técnicos contables emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador y normativa técnica aplicable. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

### ***Alcance de la revisión***

Efectuamos 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 las Normas de Auditoría Gubernamental (NAG), emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión intermedia es, sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Gubernamental y Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que podríamos conocer todos los asuntos significativos e importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

### ***Conclusión***

Con base 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)**, al **30 de junio de 2021**, así como su desempeño financiero y los correspondientes estados de rendimiento económico, de ejecución presupuestaria y de flujo de fondos para el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021, un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

***Base Contable***

Como se describe en la nota 2, los estados financieros intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con los principios, las normas y procedimientos técnicos contables emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador y normativa técnica aplicable; los cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera.

***Otros asuntos***

Este informe está diseñado únicamente para informar al **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)** y de la Superintendencia del Sistema Financiero, esto no constituye una restricción que permita limitar la distribución del mismo, el cual podrá ser un asunto de interés público, al ser autorizado por el Fondo Social para la Vivienda (FSV).

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

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

San Salvador, 20 de agosto de 2021  
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020**  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	<u>Notas</u>	<u>Junio 2021</u>	<u>Junio 2020</u>
<b>Recursos</b>			
<b>Fondos</b>			
Disponibilidades	3	22,725,997	33,391,563
Anticipos de Fondos	4	5,939,711	5,920,746
		<b>28,665,708</b>	<b>39,312,309</b>
<b>Inversiones Financieras</b>			
Inversiones Temporales	5	65,562,934	65,469,324
Inversiones en Préstamos – Netas	6	841,235,786	831,177,216
Deudores Financieros	7	12,696,766	13,293,418
Inversiones Intangibles – Netas	8	3,050,777	3,131,187
Inversiones no Recuperables – Netas	9	3,118	3,162
		<b>922,549,381</b>	<b>913,074,307</b>
<b>Inversiones en Existencias</b>			
Existencias Institucionales – Netas	10	369,948	383,612
		<b>369,948</b>	<b>383,612</b>
<b>Inversiones en Bienes de Uso</b>			
Bienes Depreciables – Netos	11	6,737,732	6,784,456
Bienes no Depreciables		4,527,064	4,527,064
		<b>11,264,796</b>	<b>11,311,520</b>
<b>Total Recursos</b>		<b>962,849,833</b>	<b>964,081,748</b>
<b>Cuentas de Orden</b>			
	17	<b>278,965,298</b>	<b>261,011,742</b>
<b>Obligaciones y Patrimonio</b>			
<b>Obligaciones</b>			
<b>Deuda Corriente</b>			
Depósitos de Terceros	12	5,356,508	5,599,642
		<b>5,356,508</b>	<b>5,599,642</b>
<b>Financiamiento de Terceros</b>			
<b>Endeudamiento Interno</b>			
Títulos Valores	13	145,648,749	163,654,954
Préstamos		19,578,683	23,434,571
		<b>165,227,432</b>	<b>187,089,525</b>
<b>Endeudamiento Externo</b>			
De Organismos Multilaterales BCIE	14	52,567,807	58,747,111
		<b>52,567,807</b>	<b>58,747,111</b>
<b>Acreedores Financieros</b>			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones	15	184,155,589	190,883,642
Otros Acreedores Financieros		10,716,827	12,762,699
		<b>194,872,416</b>	<b>203,646,341</b>
<b>Total Obligaciones</b>		<b>418,024,163</b>	<b>455,082,619</b>
<b>Patrimonio Estatal</b>			
<b>Patrimonio</b>			
Resultados Ejercicios Anteriores	16	6,635,429	6,635,429
Resultado del Ejercicio Corriente		196,879	191,837
Superávit por Revaluación		24,989,425	22,499,250
Reserva de Emergencia		5,711,736	5,711,736
Reservas Técnicas		491,164,609	459,140,469
Reserva para Obligaciones con Terceros		16,077,592	14,770,408
		50,000	50,000
		<b>544,825,670</b>	<b>508,999,129</b>
<b>Total Pasivo, Patrimonio y Reservas</b>		<b>962,849,833</b>	<b>964,081,748</b>
<b>Cuentas de Orden por el contrario</b>			
	17	<b>278,965,298</b>	<b>261,011,742</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021

---

Fondo Social para la Vivienda  
(F.S.V.)  
Estados de Rendimiento Económico  
Del 01 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	<u>Notas</u>	<u>Junio 2021</u>	<u>Junio 2020</u>
<b>Ingresos de Gestión</b>			
Ingresos Financieros y Otros	18	38,538,474	38,868,409
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		297	304
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	19	7,723,183	2,836,330
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	20	32,315,094	11,757,236
		<u>78,577,048</u>	<u>53,462,279</u>
<b>Gastos de Operación</b>			
Gastos en Personal	21	6,858,123	6,713,346
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	22	3,216,75	1,494,134
Gastos en Bienes Capitalizables		17,177	2,827
Gastos Financieros y Otros	23	5,322,940	6,107,837
Gastos en Transferencias otorgadas		415,734	431,892
Costo de Ventas y Cargos Calculados	24	37,708,56	16,212,920
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	25	48,325	73
		<u>53,587,623</u>	<u>30,963,029</u>
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<u>24,989,425</u>	<u>22,499,250</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

<b>Fondo Social para la Vivienda</b>								
<b>(F.S.V.)</b>								
<b>Estados de Ejecución Presupuestaria</b>								
<b>Del 01 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020</b>								
<b>(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)</b>								
	<b>Junio 2021</b>				<b>Junio 2020</b>			
	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado</u>	<u>Saldo</u>	<u>%</u>	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado</u>	<u>Saldo</u>	<u>%</u>
<b>Ingresos</b>								
<b>Corrientes:</b>								
Venta de Bienes y Servicios	48,000	23,195	24,805	48%	48,000	11,593	36,407	24%
Ingresos Financieros y Otros	91,607,575	49,640,709	41,966,866	54%	93,923,410	42,695,639	51,227,771	45%
Transferencias Corrientes	20,000	9,381	10,619	47%	20,000	1,573	18,427	8%
	<b>91,675,575</b>	<b>49,673,285</b>	<b>42,002,290</b>		<b>93,991,410</b>	<b>42,708,805</b>	<b>51,282,605</b>	
<b>De Capital:</b>								
Venta de Activos Fijos	365,000	333,583	31,417	91%	386,275	172,534	213,741	45%
Recuperación Inversiones Financieras	61,430,330	38,825,300	22,605,030	63%	63,068,475	26,051,492	37,016,983	41%
Endeudamiento Público	36,065,700	0	36,065,700	0%	20,000,000	6,700,000	13,300,000	34%
Saldos de Años Anteriores	17,779,080	0	17,779,080	0%	18,897,475	0	18,897,475	0%
	<b>115,640,110</b>	<b>39,158,883</b>	<b>76,481,227</b>		<b>102,352,225</b>	<b>32,924,026</b>	<b>69,428,199</b>	
<b>Total de Ingresos</b>	<b>207,315,685</b>	<b>88,832,168</b>	<b>118,483,517</b>		<b>196,343,635</b>	<b>75,632,831</b>	<b>120,710,804</b>	
<b>Egresos</b>								
<b>Corrientes:</b>								
Remuneraciones	15,286,045	6,858,123	8,427,922	45%	14,470,315	6,713,345	7,756,970	46%
Adquisiciones de Bienes y Servicios	15,604,400	3,193,228	12,411,172	20%	15,085,505	1,543,239	13,542,266	10%
Gastos Financieros y Otros	18,608,140	8,147,880	10,460,260	44%	17,561,965	8,974,993	8,586,972	51%
Transferencias Corrientes	8,019,150	3,866,201	4,152,949	48%	10,019,150	2,377,824	7,641,326	24%
	<b>57,517,735</b>	<b>22,065,432</b>	<b>35,452,303</b>		<b>57,136,935</b>	<b>19,609,401</b>	<b>37,527,534</b>	
<b>De Capital:</b>								
Inversiones en Activos Fijos	5,556,345	265,509	5,290,836	5%	4,395,975	179,557	4,216,418	4%
Inversiones Financieras	112,390,460	62,577,774	49,812,686	56%	106,560,000	30,181,605	76,378,395	28%
Amortización Endeudamiento Público	31,851,145	13,839,805	18,011,340	43%	28,250,725	13,070,671	15,180,054	46%
	<b>149,797,950</b>	<b>76,683,088</b>	<b>73,114,862</b>		<b>139,206,700</b>	<b>43,431,833</b>	<b>95,774,867</b>	
<b>Total de Egresos</b>	<b>207,315,685</b>	<b>98,748,520</b>	<b>108,567,165</b>		<b>196,343,635</b>	<b>63,041,234</b>	<b>133,302,401</b>	
<b>Superávit (Déficit) Presupuestario</b>		<b>(9,916,352)</b>	<b>9,916,352</b>			<b>12,591,597</b>	<b>(12,591,597)</b>	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

	<u>Junio 2021</u>	<u>Junio 2020</u>
<b>Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)</b>		
<b>Estados de Flujos de Fondos</b>		
<b>Del 01 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020</b>		
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)		
<b>Disponibilidades Iniciales</b>	<b>30,547,240</b>	<b>30,072,463</b>
<b>Resultado Operacional Neto</b>	<b>5,928,567</b>	<b>9,012,602</b>
<b>Fuentes Operacionales</b>		
Venta de Bienes y Servicios	23,195	11,593
Ingresos Financieros y Otros	39,133,841	22,925,972
Transferencias Corrientes Recibidas	9,381	1,573
Venta de Activos Fijos	333,583	172,534
Recuperación de Inversiones Financieras	46,256,711	36,587,305
Operaciones de Ejercicios Anteriores	12,360,798	12,497,648
	<b>98,117,509</b>	<b>72,196,625</b>
<b>(-) Usos Operacionales</b>		
Remuneraciones	6,244,455	5,999,064
Adquisiciones Bienes y Servicios	3,186,586	1,430,442
Gastos Financieros y Otros	6,659,239	6,299,659
Transferencias Corrientes Otorgadas	3,866,201	2,377,824
Inversiones en Activos Fijos	246,304	179,557
Inversiones Financieras	59,598,728	29,894,947
Inversiones Financieras Temporales	8,050,000	13,500,000
Operaciones de Ejercicios Anteriores	4,337,429	3,502,530
	<b>92,188,942</b>	<b>63,184,023</b>
<b>Financiamiento de Terceros</b>		
Empréstitos Contratados	0	6,700,000
Servicio de la Deuda	(13,839,805)	(13,070,671)
	<b>(13,839,805)</b>	<b>(6,370,671)</b>
<b>Resultado No Operacional Neto</b>	<b>89,995</b>	<b>677,169</b>
<b>Fuentes No Operacionales</b>		
Anticipos de Empleados	3,902	0
Depósitos Ajenos	7,048,023	1,727,420
Depósitos en Garantía	90,472	68,448
Anticipos de Fondos por Instituciones Publicas	89,473	636,546
	<b>7,231,870</b>	<b>2,432,414</b>
<b>(-) Usos No Operacionales</b>		
Anticipos a Empleados	0	11,570
Anticipos por Servicios	691,474	1,488,398
Anticipos a Contratistas	26,138	2,913
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	29,837	7,539
Depósitos Ajenos	6,393,831	208,964
Depósitos en Garantía	0	0
Depósitos Retenciones Fiscales	595	35,861
Recaudaciones por Liquidar	0	0
	<b>7,141,875</b>	<b>1,755,245</b>
<b>Disponibilidades Finales</b>	<b>22,725,997</b>	<b>33,391,563</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**Fondo Social para la Vivienda**  
**(F.S.V.)**  
**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020.**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

**Nota 1 – Operaciones.**

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

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

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

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

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

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la vigencia de la Ley en mención, el Fondo procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de Títulos Valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., 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.

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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 y las utilidades netas que obtenga como resultado de sus operaciones y otros ingresos que obtenga cualquier título.

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

a. Base de Presentación.

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

b. Estados Financieros.

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

c. Disponibilidades.

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

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

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

d. Anticipos de Fondos.

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

e. Inversiones Temporales.

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

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

g. Inversiones en Préstamos.

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

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

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

ahorro definida por el FSV para dicho fin, los recursos monetarios captados por las operaciones de colecturía.

h. Estimación para Inversiones en Préstamos.

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

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-14	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 récord crediticio y su calificación de riesgo conforme a la NCB-022, esto con base en el Art. 11 del Reglamento Básico de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, el cual menciona: “Las cuotas de amortización retenidas de los salarios de los trabajadores, de acuerdo al artículo anterior deberán ser remitidas mensualmente al “FONDO” por los patronos, a nombre de los trabajadores, dentro de los tres días hábiles siguientes al de la última retención”, lo cual en su momento fue ampliado a todos los deudores del FSV por acuerdo de Junta Directiva.

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

Se definieron políticas y el marco normativo respectivo para afrontar los efectos generados por la pandemia COVID-19 que fueron autorizados, según las atribuciones conferidas a los organismos de dirección superior del FONDO;

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

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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.

Se aprobó en punto III) de JD-090/2020 del 9 de junio de 2020 A) Ratificar y autorizar las reformas realizadas al “MANUAL DE POLITICAS ESTABLECIDAS POR EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA PARA ENFRENTAR INCUMPLIMIENTOS Y OBLIGACIONES CONTRACTUALES GENERADAS POR LA PANDEMIA COVID-19”, a fin de que los beneficios concedidos en el mismo se amplíen desde el 1° de junio de 2020 hasta el 30 de junio de 2020, como una medida de apoyo a los deudores de la institución que puedan verse afectados por el impago de sus obligaciones.

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

Además, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), mantiene una Reserva Voluntaria adicional para Cobertura de Capital Vencido, la cual cubre la porción de aquellos préstamos en mora mayor a 90 días que no están cubiertos por la Reserva que normalmente se registra con base a los Instructivos de la Superintendencia del Sistema Financiero (NCB-022) y como política prudencial se tiene autorización para constituir Reservas Voluntarias por el saldo de capital, y cubrir arriba del 100% hasta 175%, en caso de excederlo por causas eventuales justificadas, la administración deberá informar a Junta Directiva las causales y la estimación del periodo de retorno al valor autorizado; todo esto con la aprobación de la Asamblea de Gobernadores en punto 5) No. AG-175/2021 del 25 de junio de 2021. 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.

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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

i. Inversiones Intangibles.

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.

Inmuebles para la Venta.

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

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

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

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

j. Inversiones en Bienes de Uso y Depreciación.

Los bienes de uso se presentan al valor de compra más todos los gastos inherentes a la adquisición, hasta que el bien entra en funcionamiento. Las ganancias y pérdidas provenientes del

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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:

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

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

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

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

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

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

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

Cuando se reduce el importe de las edificaciones en uso como consecuencia de un valúo tal disminución debe ser reconocida como una pérdida del período. No obstante, la disminución debe ser cargada directamente contra cualquier reserva por revaluación registrada previamente en



**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

relación con el mismo activo, siempre en la medida en que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de reservas por revaluación.

k. Títulos Valores.

Cuando se tiene necesidad de fondeo, la Institución programa anualmente el monto de las emisiones 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.

l. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

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

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

m. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.

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

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

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

n. 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.

o. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

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

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

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

p. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

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

q. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

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

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

r. Provisiones de Compromisos.

Al 31 de diciembre de cada año, se provisionan todos los compromisos originados en convenios, acuerdos, contratos, o requisiciones de compras cuyo monto se conozca con exactitud y corresponda a bienes o servicios recibidos durante el ejercicio contable, encontrándose pendiente de recepción la documentación de respaldo.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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

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

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

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

t. Cuentas de Orden.

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

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

u. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

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

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**Nota 3.- Disponibilidades.**

Las disponibilidades al 30 de junio de 2021 y 2020 se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en Caja	4,700	4,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	2,469,936	1,825,212
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	20,251,361	31,561,651
<b>Total Disponibilidades</b>	<b><u>22,725,997</u></b>	<b><u>33,391,563</u></b>

- (a) Al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$53,618 y US\$69,031 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).
- (b) Al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$239,947 y US\$505,984 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 2021 y 2020 se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	7,108	16,136
Anticipos por Servicios (a)	5,828,612	5,831,406
Anticipos a Contratistas	26,138	7,113
Anticipo de Fondos a Instituciones	77,853	66,091
<b>Total Anticipos de Fondos</b>	<b><u>5,939,711</u></b>	<b><u>5,920,746</u></b>

- (a) El monto incluye primas de seguro y costas procesales por recuperar, préstamos a empleados fondo de protección y rendimiento de títulos valores.

Al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,223,041 y US\$2,316,880 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

**Nota 5 – Inversiones Temporales.**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Letras del Tesoro	2,000,000	2,000,000
Descuento Letras del Tesoro	(122,066)	(115,676)

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

	1,877,934	1,884,324
Depósitos a Plazo (a)	63,685,000	63,585,000
<b>Total Inversiones Temporales</b>	<b>65,562,934</b>	<b>65,469,324</b>

a) Al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

<b>Banco</b>	<b>Al 30 de junio de 2021</b>			<b>Al 30 de junio de 2020</b>		
	<b>Monto</b>	<b>Interés Promedio</b>	<b>Plazo</b>	<b>Monto</b>	<b>Interés Promedio</b>	<b>Plazo</b>
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	15,525,000	4.86%	180	525,000	5.36%	180
Banco de Fomento Agropecuario	0	0	0	3,000,000	5.34%	180
Banco Promerica, S.A.	10,000,000	4.85%	180	11,000,000	5.39%	194
G & T Continental El Salvador, S.A.	3,000,000	4.76%	180	5,000,000	5.07%	174
G & T Continental El Salvador, S.A.	0	0	0	950,000	5.15%	270
Banco Promerica, S.A.	1,880,000	5.58%	360	880,000	5.70%	360
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	250,000	5.00%	360	13,000,000	5.34%	222
Banco Atlántida El Salvador	9,200,000	5.03%	180	9,500,000	5.37%	216
Banco Azul de El Salvador	8,150,000	4.86%	180	7,500,000	5.48%	213
Banco Azul de El Salvador	300,000	5.53%	360	980,000	5.39%	315
Multi Inversiones Mi Banco Davivienda	200,000	5.25%	180	450,000	5.68%	270
Davivienda	0	0	0	1,000,000	4.60%	90
Banco Atlántida El Salvador	1,550,000	5.22%	360	0	0	0
Multi Inversiones Banco Cooperativo	4,300,000	5.23%	180	2,300,000	5.46%	180
Bancovi de R.L.	4,000,000	5.31%	180	2,000,000	5.39%	180
Banco Agrícola	0	0	0	5,000,000	5.03%	180
Banco Industrial	300,000	5.00%	180	0	0	0
Primer Banco de los Trabajadores	2,830,000	6.04%	180	500,000	6.25%	180
Primer Banco de los Trabajadores	0	0	0	0	0	0
Banco Abank	2,200,000	5.25%	180	0	0	0
<b>Total Depósitos a Plazo</b>	<b>63,685,000</b>			<b>63,585,000</b>		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo con las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además con el instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda, 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 2021 y 30 de junio de 2020, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$4,385,000 y US\$3,785,000; respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

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

Las inversiones en préstamos al 30 de junio de 2021 y 2020 se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Inversiones en Préstamos – Netos</b>		
<u>Préstamos para Vivienda</u>		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	854,944,423	853,820,140
Préstamos Hipotecarios Vencidos	32,123,878	16,757,483
Refinanciamientos Vigentes	8,178,357	9,294,376
Refinanciamientos Vencidos	1,021,572	742,412
Préstamos Reestructurados Vigentes	72,653,138	75,290,628
Préstamos Reestructurados Vencidos	8,109,567	4,845,358
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	99,750	2,344,327
	<u>977,130,685</u>	<u>963,094,724</u>
<u>Otros Préstamos</u>		
Préstamos Personales	343,206	404,565
	<u>343,206</u>	<u>404,565</u>
<b>Total Inversiones en Préstamos</b>	<b>977,473,891</b>	<b>963,499,289</b>
Provisión para Inversión en Préstamos	(136,238,105)	(132,322,073)
<b>Total Inversiones en Préstamos – Netas</b>	<b>841,235,786</b>	<b>831,177,216</b>

Las provisiones para inversiones en préstamos al 30 de junio de 2021 y 2020, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$54,938,596 y US\$69,238,901 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$23,337,988 y US\$18,466,239 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$57,869,277 y US\$42,904,789 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$80,327 y US\$87,481 respectivamente y para préstamos personales por US\$9,595 y US\$2,605 estimaciones de Inversiones no recuperables por US\$2,323 y US\$1,622,057.

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos de hasta 25 años, con garantía hipotecaria. Al 30 de junio de 2021 y 2020, la cartera de préstamos con garantía hipotecaria incluye préstamos en ejecución judicial.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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, incrementándose a US\$40,000,000 (2012) y a US\$50,000,000 (2016). En información

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

complementaria a estas notas, se presenta un detalle con los saldos de los desembolsos efectuados. Debido a la situación de la pandemia del COVID 19, la formalización de créditos en el FSV se vio disminuida en relación con el año anterior, esto debido principalmente al detrimento de la situación de la economía, a la pérdida de empleos y a la cuarentena domiciliar obligatoria, afectando el ritmo normal de colocación de créditos y del ingreso de expedientes para el trámite de créditos.

Con el objeto de contribuir a incentivar la oferta de vivienda nueva y la demanda de créditos hipotecarios, el FSV realiza revisiones periódicas de su Política Crediticia y genera propuestas de mejoría en las condiciones crediticias para sus diferentes líneas financieras, procurando beneficiar más a los sujetos de créditos de menores ingresos y principalmente para la línea de crédito de Adquisición de Vivienda Nueva, considerando plantear las propuestas en términos de no afectar significativamente la sanidad financiera de la Institución. En Asamblea de Gobernadores, fueron autorizadas en sesión AG-172/2021, de fecha 2 de febrero de 2021, punto 4), modificaciones, referentes a:

- a. Para la Vivienda Nueva con precios de venta hasta \$25,000.00 incrementar a un nuevo monto de hasta \$30,000.00 para aplicar a condiciones especiales los clientes cuyos ingresos económicos no excedan de hasta 4.0 salarios mínimos.
- b. Para el Programa de Crédito Casa Joven que se incremente la edad del solicitante pasando de entre 18 a 25 años, a la edad de entre 18 a 29 años.
- c. Se mantienen en ejecución los programas de Crédito: Casa Mujer, Casa Joven, Aporte y Crédito (PAC), Vivienda Social, Vivienda cercana y Vivienda en Altura.
- d. EL FSV mantiene el acceso a los servicios y los canales electrónicos de atención al cliente, además del Call Center gratuito desde Estados Unidos: 1-844-357-0715, el sitio web [www.fsv.gob.sv](http://www.fsv.gob.sv) y el pago electrónico, a través de PAGOES.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 2021			Al 30 de junio 2020		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	78523	843,426,930	A1	87,169	883,998,126
A2	187	3,299,964	A2	2174	20,703,908
B	6851	72,333,415	B	1507	14,643,904
C1	1579	17,364,629	C1	788	8,121,048
C2	1536	17,240,512	C2	1,026	11,227,289
D1	203	3,281,423	D1	190	2,967,006

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021

Al 30 de junio 2021			Al 30 de junio 2020		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
D2	138	2,436,542	D2	205	3,195,664
E	1657	17,747,270	E	1,872	18,237,779
<b>Total</b>	<b>90,674</b>	<b>977,130,685</b>	<b>Total</b>	<b>94,931</b>	<b>963,094,724</b>

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 30 de junio de 2021			Saldo al 30 de junio de 2020		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0.00	6	6,186	0.00	7	7,612
3.00	1,975	21,758,825	3.00	483	5,166,370
4.00	1,368	25,587,004	4.00	1,229	22,215,943
4.75	1	71,693	4.77	4	17,065
4.77	2	10,864	4.90	518	9,737,826
4.90	1,451	27,331,803	4.97	13	136,701
4.97	12	123,423	4.99	167	2,678,808
4.99	152	2,453,434	5.00	99	3,555,481
5.00	176	5,054,340	5.50	660	11,959,375
5.50	614	10,876,540	5.75	5	180,136
5.75	32	1,076,324	5.85	232	8,156,997
5.85	524	17,828,677	6.00	9276	137,234,685
6.00	8,592	125,304,996	6.25	41	1,569,807
6.10	18	716,415	6.50	25,206	74,132,935
6.25	804	13,995,671	6.85	8	359,686
6.40	8	346,452	6.90	555	9,071,775
6.50	20,270	53,608,408	6.99	36	526,070
6.75	13	608,458	7.00	5885	84,989,554
6.85	17	929,766	7.25	11	537,354
6.90	913	15,073,615	7.50	3,960	51,094,620
6.99	31	427,680	7.77	4,225	23,398,481
7.00	5,415	77,313,393	7.97	10,003	65,033,232
7.25	97	3,827,519	7.99	8	744,868
7.50	5,225	74,325,041	8.00	3,564	94,779,204
7.75	120	3,528,513	8.27	48	537,607
7.76	1	11,810	8.47	96	1,030,901
7.77	3,821	19,910,355	8.50	4,060	61,452,644
7.97	9,014	56,447,093	8.77	2	35,817
7.99	10	932,555	8.85	44	636,786
8.00	3,609	96,811,454	8.97	1	21,796
8.27	45	499,618	8.99	8	767,174
8.35	1	40,610	9.00	20,253	196,547,767
8.47	96	1,030,111	9.25	2,432	58,438,308
8.50	3,804	56,569,916	9.50	375	11,871,191



**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>			<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>		
<b>Porcentaje de interés</b>	<b>Beneficiarios Número</b>	<b>Saldo de Capital Monto</b>	<b>Porcentaje de interés</b>	<b>Beneficiarios Número</b>	<b>Saldo de Capital Monto</b>
8.60	2	134,977	9.75	6	304,785
8.77	1	15,033	9.99	46	1,103,079
8.85	76	1,297,391	10.00	429	5,581,958
8.97	0	0	10.50	333	10,360,758
8.99	9	899,698	11.00	2	20,629
9.00	18,307	171,045,996	11.00	13	279,209
9.25	2,212	52,403,644	12.50	507	6,305,467
9.50	424	12,537,597	12.64	59	337,445
9.75	11	548,279	13.00	3	76,392
9.99	144	3,561,098	13.14	1	12,235
10.00	375	4,920,316	14.50	18	88,191
10.50	293	8,489,772	0	0	0
11.00	2	14,612	0	0	0
11.50	18	321,105	0	0	0
11.75	1	53,081	0	0	0
11.99	25	630,971	0	0	0
12.50	466	5,381,282	0	0	0
12.64	49	256,142	0	0	0
12.69	1	1,918	0	0	0
13.00	4	84,901	0	0	0
13.14	2	20,879	0	0	0
14.50	15	73,431	0	0	0
	<b>90,674</b>	<b>977,130,685</b>		<b>94,931</b>	<b>963,094,724</b>

**Nota 7.- Deudores Financieros.**

El detalle de los deudores financieros al 30 de junio de 2021 y 2020, se presentan a continuación:

	<u><b>2021</b></u>	<u><b>2020</b></u>
Otros Deudores Financieros	44,883	17,283
Rendimiento de Títulos Valores	122,187	138,986
Intereses de Préstamos	11,326,568	11,905,991
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,203,128	1,231,158
	<u><b>12,696,766</b></u>	<u><b>13,293,418</b></u>

(a) Al 30 de junio de 2021 y 2020, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,203,128 y US\$1,231,158 y corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$778,561 y US\$806,590 Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,567 y 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.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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

Las inversiones intangibles netas al 30 de junio de 2021 y 2020, se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Seguros Pagados por Anticipado	2,363,413	2,399,238
Derechos de Propiedad Intelectual	687,365	731,949
<b>Total Inversiones Intangibles – Netas</b>	<b><u>3,050,777</u></b>	<b><u>3,131,187</u></b>

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

Las inversiones no recuperables netas al 30 de junio de 2021 y 2020 se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Deudores Varios en Cobro Judicial	2,603	4,603
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	6,484,975	8,386,046
Anticipos por Servicios	267,693	496,057
Costas Procesales no Recuperables	643	121,113
	<b><u>6,755,914</u></b>	<b><u>9,007,819</u></b>
Estimación por Inversiones no Recuperables	(6,752,796)	(9,004,657)
<b>Total Inversiones no Recuperables – Netas</b>	<b><u>3,118</u></b>	<b><u>3,162</u></b>

(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; adeudos al 30 de junio de 2021 y 2020 por valor de US\$6,484,975 y \$8,386,046 y reserva por el 100% por dichos intereses respectivamente.

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

Las inversiones en existencias al 30 de junio de 2021 y 2020 se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	713	828
Productos Textiles y Vestuario	401	34
Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos	14,845	13,226
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	60,749	93,032
Materiales de Uso o Consumo	3,515	15,697
Bienes de Uso y Consumo Diversos	2,073	1,330
Equipos Informáticos	158	0
	<b><u>82,454</u></b>	<b><u>124,147</u></b>
Inmuebles para la Venta:		
Terrenos	1,647,960	1,619,930
Edificios e Instalaciones:	18,834	18,834

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos Extraordinarios	62,698,340	67,386,253
	<u>64,365,134</u>	<u>69,025,017</u>
<b>Total</b>	<b>64,447,588</b>	<b>69,149,164</b>
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	<u>(64,077,640)</u>	<u>(68,765,552)</u>
<b>Total Existencias Institucionales – Netas</b>	<b><u>369,948</u></b>	<b><u>383,612</u></b>

Los inmuebles para la venta incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 30 de junio de 2021 y 2020, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Terrenos para la Venta:</u>		
Finca La Bretaña, San Martín	41,176	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	5,587	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>
	1,566,406	1,538,376
Revaluación de Terrenos	<u>81,554</u>	<u>81,554</u>
<b>Subtotal Terrenos para la Venta</b>	<b>1,647,960</b>	<b>1,619,930</b>
<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>62,698,340</u>	<u>67,386,253</u>
	<u>62,717,174</u>	<u>67,405,087</u>
<b>Total Inmuebles para la Venta</b>	<b>64,365,134</b>	<b>69,025,017</b>
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	<u>(64,077,640)</u>	<u>(68,765,552)</u>
<b>Total</b>	<b><u>287,494</u></b>	<b><u>259,465</u></b>

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

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 30 de junio de 2021 y 2020, 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.

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

- (b) El total de las viviendas en inventario de Activos Extraordinarios para la venta al 30 de junio de 2021 y 2020 asciende a 4,753 y 5,221 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen al 30 de junio de 2021 y 2020, es de 2,603 y 2,832 viviendas invadidas respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 30 de junio de 2021 y 2020, incluyen una estimación voluntaria de US\$8,782,900 y US\$8,648,999 respectivamente.

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

Las inversiones en bienes de uso al 30 de junio de 2021 y 2020 se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>30 de junio de 2021</u>			<u>30 de junio de 2020</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>
<b>Bienes Depreciables</b>						
Edificios e Instalaciones (a)	6,010,469	1,787,576	4,222,893	6,010,469	1,635,539	4,374,930
Revalúo de Edificios e Instalaciones	1,572,204	676,736	895,468	1,572,204	654,429	917,775
Deterioro de Edificaciones e Instalaciones	(137,328)	0	(137,328)	(137,328)	0	(137,328)
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,142	239	2,381	2,143	238
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	731,599	332,600	398,999	663,294	360,569	302,725
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	4,673,932	3,316,471	1,357,461	4,410,638	3,084,522	1,326,116
	<b>12,853,257</b>	<b>6,115,525</b>	<b>6,737,732</b>	<b>12,521,658</b>	<b>5,737,202</b>	<b>6,784,456</b>
<b>Bienes no Depreciables</b>						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,794	1,405,794	0	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,105,064	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
	<b>4,527,064</b>	<b>0</b>	<b>4,527,064</b>	<b>4,527,064</b>	<b>0</b>	<b>4,527,064</b>
<b>Total Inversiones en Bienes de Uso</b>	<b>17,380,321</b>	<b>6,115,525</b>	<b>11,264,796</b>	<b>17,048,722</b>	<b>5,737,202</b>	<b>11,311,520</b>

- (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 2021 y 2020; respectivamente, se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Asuntos Pendientes (a)	271,566	300,435

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

	<u><b>2021</b></u>	<u><b>2020</b></u>
Honorarios por Contratos	244,593	401,150
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	811,911	779,493
Excedentes de Préstamos (c)	736,418	626,268
Cuotas de Amortización por Aplicar	48,087	80,515
Complemento para Adquisición de Viviendas	353,619	241,111
Alquiler de Viviendas	10,523	10,276
Reparaciones Recuperables de Seguro (d)	863,689	992,105
Aporte a Crédito para Vivienda	182,935	275,911
Aportes por Aplicar	34,377	35,686
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (e)	1,028,348	619,966
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas	300,389	300,389
Depósitos Retenciones Fiscales	29,590	8,950
Embargos Judiciales	0	706,892
Depósitos de Recaudación por Liquidar	277,748	0
Derechos Registrales no Financiados	9,787	9,656
Venta de Activos Extraordinarios	85,857	79,923
Subsidio Canasta Básica	1,202	962
Despensa Familiar y Depósitos a favor a Empleados	0	1,597
Supermercado	947	0
Descuentos a favor de Usuarios de Despensa	27,861	24,594
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	770	71,396
Valúos por Cuenta del Cliente	30,115	24,419
Otros Depósitos	6,176	7,948
	<u><b>5,356,508</b></u>	<u><b>5,599,642</b></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 2021 y 2020 incluye un monto de US\$64 y US\$481 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.

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Nota 13.- Endeudamiento Interno.**

El total del Endeudamiento Interno al 30 de junio de 2021 y 2020 es de US\$165,227,432 y US\$187,089,525 y se compone en emisiones de valores negociables en Bolsa de Valores; Títulos Valores US\$145,648,749 y US\$163,654,954 y Préstamos Internos por US\$19,578,683 y US\$23,434,571 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 2021 y 2020 se presentan a continuación:

<u>Denominación</u>		<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>		<u>Saldo al 30/06/2021</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Saldo al 30/06/2020</u>	<u>Tasa de interés</u>
Serie A	US\$	5,714,286	14/9/1998	14/09/2023	US\$	685,714	4.70	US\$	914,286	5.35
Serie B		4,000,000	14/10/1998	14/10/2023		480,000	4.83		640,000	4.89
Serie C		3,314,286	16/11/1998	16/11/2023		397,714	4.75		530,286	5.23
Serie D		2,628,571	14/12/1998	14/12/2023		315,429	4.70		420,571	5.35
Serie E		4,685,714	15/01/1999	15/01/2024		562,286	4.83		749,714	4.89
Serie F		4,571,429	12/02/1999	12/02/2024		548,571	4.75		731,429	5.23
Serie G		2,628,571	12/03/1999	12/03/2024		315,429	4.86		420,571	5.35
Serie H		4,457,143	16/04/1999	16/04/2024		534,857	4.83		713,143	4.89
		<u>32,000,000</u>				<u>3,840,000</u>			<u>5,120,000</u>	

<u>Denominación</u>		<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>		<u>Saldo al 30/06/2021</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Saldo al 30/06/2020</u>	<u>Tasa de interés</u>
<b>CIFSV-8</b>										
Serie A		7,428,571	15/06/1999	15/06/2024		891,429	4.70		1,188,571	5.34
Serie B		5,142,857	14/07/1999	14/07/2024		822,857	4.83		1,028,572	4.89
Serie C		1,142,857	19/08/1999	19/08/2024		182,857	4.78		228,571	5.03
Serie D		4,571,428	16/09/1999	16/09/2024		731,429	4.70		914,286	5.34
Serie E		5,714,286	14/10/1999	14/10/2024		914,286	4.83		1,142,857	4.89
Serie F		4,571,429	14/12/1999	14/12/2024		731,429	4.70		914,286	5.35
Serie G		5,714,286	14/01/2000	14/01/2025		914,285	4.83		1,142,857	4.89
		<u>34,285,714</u>				<u>5,188,572</u>			<u>6,560,000</u>	
<b>CIFSV-10</b>										
Serie A		6,857,143	14/04/2000	14/04/2025		1,097,143	4.83		1,371,429	4.89
Serie B		4,571,428	16/05/2000	16/05/2025		731,428	4.75		914,286	5.23
Serie C		5,714,286	14/06/2000	14/06/2025		914,286	4.70		1,142,857	5.35
Serie D		5,714,286	14/07/2000	14/07/2025		1,142,857	4.83		1,371,428	4.89
		<u>22,857,143</u>				<u>3,885,714</u>			<u>4,800,000</u>	
<b>CIFSV-12</b>										
Serie A		11,428,571	03/10/2000	03/10/2025		2,285,714	4.90		2,742,857	5.12
Serie B		3,428,572	15/11/2000	15/11/2025		685,714	4.75		822,857	5.23
Serie C		3,428,571	14/12/2000	14/12/2025		685,714	4.70		822,857	5.35
Serie D		6,857,143	15/01/2001	15/01/2026		1,371,429	4.83		1,645,715	4.89
Serie E		6,854,000	15/02/2001	15/02/2026		1,370,800	4.75		1,644,960	5.23
Serie F		6,888,000	16/03/2001	16/03/2026		1,377,600	4.70		1,653,120	5.34
Serie G		6,888,000	24/04/2001	24/04/2026		1,377,600	4.87		1,653,120	5.44
Serie H		6,888,000	18/05/2001	18/05/2026		1,377,600	4.78		1,653,120	5.03
Serie I		6,888,000	15/06/2001	15/06/2026		1,377,600	4.70		1,653,120	5.34
Serie J		6,888,000	13/07/2001	13/07/2026		1,653,120	4.83		1,928,640	4.89
Serie K		3,960,000	24/08/2001	24/08/2026		950,400	4.89		1,108,800	5.03
Serie L		3,960,000	21/09/2001	21/09/2026		950,400	4.78		1,108,800	5.34
Serie M		3,960,000	12/10/2001	12/10/2026		950,400	4.83		1,108,800	4.89

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

Serie N		3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	950,400	4.75	1,108,800	5.23
US\$		<u>82,276,857</u>			<u>17,364,491</u>		<u>20,655,566</u>	
<b>CIFSV-13</b>								
Serie A	US\$	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	2,880,000	4.70	3,360,000	5.35
Serie B		8,000,000	18/01/2002	18/01/2027	1,920,000	4.83	2,240,000	4.89
Serie C		8,000,000	14/02/2002	14/02/2027	1,920,000	4.75	2,240,000	5.23
Serie D		8,000,000	14/03/2002	14/03/2027	1,920,000	4.70	2,240,000	5.35
Serie E		9,000,000	12/04/2002	12/04/2027	2,160,000	4.83	2,520,000	4.89
Serie F		9,000,000	15/05/2002	15/05/2027	2,160,000	4.75	2,520,000	5.23
Serie G		9,000,000	14/06/2002	14/06/2027	2,160,000	4.70	2,520,000	5.35
Serie H		9,000,000	12/07/2002	12/07/2027	2,520,000	4.83	2,880,000	4.89
Serie I		9,000,000	16/08/2002	16/08/2027	2,520,000	4.75	2,880,000	5.23
Serie J		4,000,000	13/09/2002	13/09/2027	1,120,000	4.86	1,280,000	5.35
Serie K		8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	2,240,000	4.83	2,560,000	4.89
Serie L		7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	1,960,000	4.75	2,240,000	5.23
		<u>100,000,000</u>			<u>25,480,000</u>		<u>29,480,000</u>	
<b>CIFSV-14</b>								
Tramo 1		8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	2,240,000	4.86	2,560,000	5.35
Tramo 2		8,000,000	14/02/2003	14/02/2028	2,240,000	4.75	2,560,000	5.23
Tramo 3		8,000,000	11/04/2003	11/04/2028	2,240,000	4.90	2,560,000	4.89
Tramo 4		9,000,000	11/07/2003	11/07/2028	2,880,000	4.90	3,240,000	4.89
Tramo 5		9,000,000	22/08/2003	22/08/2028	2,880,000	4.78	3,240,000	5.03
Tramo 6		9,000,000	12/09/2003	12/09/2028	2,880,000	4.86	3,240,000	5.35
Tramo 7		9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	2,880,000	4.86	3,240,000	5.35
Tramo 8		9,000,000	27/02/2004	27/02/2029	2,880,000	4.89	3,240,000	5.16
Tramo 9		8,000,000	02/04/2004	02/04/2029	2,560,000	4.90	2,880,000	5.12
Tramo 10		9,000,000	28/05/2004	28/05/2029	2,880,000	4.89	3,240,000	5.16
Tramo 11		9,000,000	02/07/2004	02/07/2029	3,240,000	4.90	3,600,000	5.12
Tramo 12		9,000,000	30/07/2004	30/07/2029	3,240,000	4.75	3,600,000	4.20
US\$		<u>104,000,000</u>			<u>33,040,000</u>		<u>37,200,000</u>	
<b>CDVISFSV-01</b>								
Tramo 1		5,743,900	26/02/2013	26/02/2038	3,905,852	3	4,135,608	3.00
Tramo 2		5,886,500	28/05/2013	28/05/2038	4,002,820	3	4,238,280	3.00
Tramo 3		5,924,400	27/09/2013	27/09/2038	4,265,568	3	4,502,544	3.00
Tramo 4		4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	3,560,544	3	3,758,352	3.00
US\$		<u>22,500,000</u>			<u>15,734,784</u>		<u>16,634,784</u>	
<b>CDVISFSV-02</b>								
Tramo 1		6,166,500	28/03/2014	28/03/2039	4,439,880	3	4,686,540	3.00
Tramo 2		6,265,900	30/07/2014	30/07/2039	4,762,084	3	5,012,720	3.00
Tramo 3		6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	4,782,604	3	5,034,320	3.00
Tramo 4		6,074,700	28/04/2015	28/04/2040	4,616,772	3	4,859,760	3.00
US\$		<u>24,800,000</u>			<u>18,601,340</u>		<u>19,593,340</u>	
<b>CDVISFSV-03</b>								
Tramo 1		6,524,300	29/09/2015	29/09/2040	5,219,440	3	5,480,412	3.00
Tramo 2		6,772,900	26/04/2016	26/04/2041	5,418,320	3	5,689,236	3.00
Tramo 3		6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	5,871,600	3	6,151,200	3.00
Tramo 4		7,148,200	28/03/2017	28/3/2042	6,004,488	3	6,290,416	3.00
US\$		<u>27,435,400</u>			<u>22,513,848</u>		<u>23,611,264</u>	
					<u>US\$ 145,648,749</u>		<u>US\$ 163,654,954</u>	

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CIFSV, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 30 de junio de 2021 y 2020, es de US\$88,798,777 y US\$118,832,354 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

El saldo de las emisiones de valores bajo la denominación CDVISFSV al 30 de junio de 2021 y 2020, por US\$56,849,972 y US\$62,828,804 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 respectivamente; se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Línea de Crédito Rotativa aprobada por BANDESAL, por la suma de hasta US\$50,000,000; el FSV hará uso de los recursos recibidos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	19,485,158	23,334,596
Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.	93,525	99,975
	<u>19,578,683</u>	<u>23,434,571</u>
Títulos Valores	145,648,749	163,654,954
Préstamos Internos	<u>19,578,683</u>	<u>23,434,571</u>
<b>Total Consolidado de Endeudamiento Internos y Títulos Valores</b>	<u><b>165,227,432</b></u>	<u><b>187,089,525</b></u>

**Nota 14.- Endeudamiento Externo.**

Préstamo por pagar al 30 de junio de 2021 y 2020 respectivamente; se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</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.	52,567,807	58,747,111
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.		
	<u>52,567,807</u>	<u>58,747,111</u>



**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**Nota 15.- Acreedores Financieros.**

**Depósitos de Afiliados por Contribuciones.**

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 30 de junio de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	<u><b>2021</b></u>	<u><b>2020</b></u>
Cotizaciones Depuradas	173,230,034	179,983,505
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,519,017	10,475,054
Intereses sobre cotizaciones	406,538	425,083
<b>Total</b>	<u><b>184,155,589</b></u>	<u><b>190,883,642</b></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 (55 mujeres y 60 hombres), de conformidad a las leyes correspondientes, pero aún no cumple con los otros requisitos necesarios para obtener una pensión por vejez establecida por las leyes y demás normativas que regulan a las instituciones previsionales relacionadas.

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 2021 y 2020, se presentan a continuación:

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

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acreeedores Monetarios por Remuneraciones	618,732	720,644
Acreeedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	213,978	2,141,509
Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	1,598,230	2,779,352
Indemnizaciones Laborales	349,906	348,348
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27)	6,864,032	6,635,434
Acreeedores Monetarios por Pagar	25,323	27,028
Acreeedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	15,762	239
Acreeedores Monetarios por Inversiones Financieras	1,030,864	110,145
	<u>10,716,827</u>	<u>12,762,699</u>

- (a) Al 30 de junio de 2021 y 2020, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$146,399 y US\$1,968,858 según requerimiento de las unidades generadoras.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Nota 16 – Patrimonio Estatal.**

El movimiento del patrimonio registrado en el semestre concluido el 30 de junio de 2021, 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6,635,429</b>	<b>193,497</b>	<b>35,582,379</b>	<b>5,711,736</b>	<b>459,140,469</b>	<b>56,503</b>	<b>11,938,866</b>	<b>636,776</b>	<b>50,000</b>	<b>519,945,655</b>
Mediante acuerdo N° AG-173 Punto 5 del 16/03/2021, se autorizó, distribuir excedentes del año 2020 para incrementar la reserva general.	0	0	(32,024,141)	0	32,024,140	0	0	0	0	0
Mediante acuerdo No. AG-173, punto 5 del 16/03/2021, se autorizó incrementar la Reserva Técnica para cubrir deducibles y otros quebrantos.	0	0	0	0	0	0	(109,409)	0	0	(109,409)
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	0	0	0	0
Ajustes por variaciones de la Reserva técnica para contribuciones al Programa Casa Mujer	0	0	(3,558,238)	0	0	0	0	3,558,238	0	0
Ajustes por variaciones de la Reserva técnica de Riesgo País por deterioro del rating internacional de riesgo de los países de donde proceden los fondos.	0	3,382	0	0	0	(3,382)	0	0	0	0
Resultados del Ejercicio 2021	0	0	24,989,425	0	0	0	0	0	0	24,989,425
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>6,635,429</b>	<b>196,879</b>	<b>24,989,425</b>	<b>5,711,736</b>	<b>491,164,609</b>	<b>53,121</b>	<b>11,829,457</b>	<b>4,195,014</b>	<b>50,000</b>	<b>544,825,671</b>

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)  
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia  
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021

---

**Nota 17 – Cuentas de Orden.**

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

Un resumen al 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos	2,965,342	4,275,280
Activos Castigados	275,999,956	256,736,462
<b>Total Cuentas de Orden</b>	<b><u>278,965,298</u></b>	<b><u>261,011,742</u></b>

**Nota 18 – Ingresos Financieros y Otros.**

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	1,938,282	1,788,045
Intereses de Préstamos Otorgados	36,600,192	37,080,364
<b>Total Ingresos Financieros y Otros</b>	<b><u>38,538,474</u></b>	<b><u>38,868,409</u></b>

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

Los ingresos por venta de bienes y servicios, al 30 de junio de 2021 y 2020, son los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	23,862	11,593
Venta de Bienes Inmuebles	7,699,321	2,824,737
<b>Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</b>	<b><u>7,723,183</u></b>	<b><u>2,836,330</u></b>

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

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 30 de junio de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>		
Ingresos por garantías y Finanzas Ejecutadas	4,125	0
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	1,340,731	1,084,354
Ingresos Diversos (a)	22,772,990	10,025,953

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Corrección de Recursos (b)	8,181,350	646,800
Ajustes de Ejercicios Anteriores	15,898	129
<b>Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</b>	<b><u>32,315,094</u></b>	<b><u>11,757,236</u></b>

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

(b) El monto corresponde a las deducciones efectuadas a la reserva de saneamiento de préstamos realizados durante el año, como resultado del análisis mensual efectuado por la administración, lo cual se contabiliza de acuerdo con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Nota 21 – Gastos en Personal.**

Los gastos en personal al 30 de junio de 2021 y 2020, se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	58,100	51,175
Remuneraciones Personal Eventual	5,424,079	5,292,544
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	24,641	17,230
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad	352,464	356,240
Indemnizaciones	471,284	485,650
Comisiones	63,267	39,507
Otras Remuneraciones	464,288	471,000
<b>Total Gastos en Personal</b>	<b><u>6,858,123</u></b>	<b><u>6,713,346</u></b>

El número de empleados al 30 de junio de 2021 y 2020 es de 531 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios	17,100	11,398
Productos Textiles y Vestuarios	183	14,903
Productos de Papel, Cartón e Impresos	26,623	35,250
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	30,287	26,880
Minerales y Productos Derivados	1093.83	382
Materiales de Uso y Consumo	12,290	12,307
Bienes de Uso y Consumo Diverso	10,578	11,619

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

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

Servicios Básicos	212,073	138,500
Mantenimiento y Reparación	90,763	40,121
Servicios Comerciales	175,330	57,463
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	1,627,076	720,731
Arrendamientos y Derechos	156,537	95,990
Pasajes y Viáticos	30,206	14,015
Servicios Técnicos y Profesionales	826,618	314,575
<b>Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</b>	<b><u>3,216,758</u></b>	<b><u>1,494,134</u></b>

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

El detalle de los gastos financieros y otros al 30 de junio de 2021 y 2020, se presentan a continuación:

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
<b><u>Gastos Financieros y Otros</u></b>		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	235,013	210,897
Impuestos, Derechos y Tasas	12,696	7,401
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	3,100,770	3,690,827
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	489,492	588,370
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	1,484,968	1,610,342
<b>Total Gastos Financieros y Otros</b>	<b><u>5,322,940</u></b>	<b><u>6,107,837</u></b>

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

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Amortización de Inversiones Intangibles	1,704,517	1,548,182
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	25,146,807	9,053,650
Depreciación de Bienes de Uso	271,034	398,889
Gastos por Obsolescencia y Mermas (b)	3,267,355	2,579,651
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	7,316,917	2,632,548
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	1,935	0
<b>Total Costo de Ventas y Cargo Calculados</b>	<b><u>37,708,565</u></b>	<b><u>16,212,920</u></b>

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

(b) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el período de enero a junio del 2021.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

(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 2021 y 2020, es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ajustes de Ejercicios Anteriores	48,325	73
<b>Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes</b>	<b>48,325</b>	<b>73</b>

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

<u>Junio de 2021</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
<b>Saldo Estado de Rendimiento Económico</b>	<b>38,538,474</b>	<b>7,723,183</b>	<b>32,315,390</b>
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	11,102,235	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.	0	(7,699,988)	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	(32,315,390)
<b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>	<b>49,640,709</b>	<b>23,195</b>	<b>0</b>
<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>
<b>Saldo Estado de Rendimiento Económico</b>	<b>38,868,409</b>	<b>2,836,330</b>	<b>11,757,539</b>
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 extraordinarios 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)
<b>Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria</b>	<b>42,695,639</b>	<b>11,593</b>	<b>0</b>

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**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 2021 y 2020, se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	53,618	69,031
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	239,947	505,984
<b>Total</b>	<b><u>293,565</u></b>	<b><u>575,015</u></b>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	2,223,041	2,316,880
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Atlántida	550,000	0
Banco Promerica, S.A.	880,000	880,000
G & T Continental El Salvador, S.A.	0	950,000
Banco Abank	200,000	0
Banco Hipotecario	775,000	525,000
Banco Azul	950,000	980,000
Multi Inversiones Mi Banco	200,000	450,000
Primer Banco de los Trabajadores	830,000	0
<b>Total</b>	<b><u>4,385,000</u></b>	<b><u>3,785,000</u></b>
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Excedentes de Préstamos	64	481
<u>Acreeedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	<b><u>6,864,032</u></b>	<b><u>6,635,434</u></b>

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

- a) Administrar los aportes mensuales que el FSV efectúe a nombre del personal en calidad de prestación equivalentes al 5.5% del salario.



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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

- b) Administrar los aportes que hagan los trabajadores, garantizar que los recursos aportados al Fondo de Protección produzcan rendimientos a niveles financieros aceptables correspondiente a 4.5% del salario.

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con nota DGCG-0291/2021 del 2 de marzo de 2021, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Sobre el particular, hago de su conocimiento que esta Dirección General, se encuentra estructurando un proceso de convergencia o armonización de las NICSP para su implementación mediante un proceso gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas. Próximamente se procederá a divulgar los instrumentos conceptuales y normativos a todas las instituciones que estarán sujetas a su aplicación.

En el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, y tomando en cuenta los criterios definidos en las NICSP y el nuevo clasificador institucional del SAFI, estaría catalogada como una Corporación Financiera Pública, en consecuencia, tendría que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De llegarse a concretar este escenario, la

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

DGCG brindará el debido acompañamiento para validar los instrumentos normativos que cada Corporación Financiera Pública elabore y necesite implementar según su giro de negocio.

En el caso que el FSV, haya previsto esta circunstancia y tenga algún avance sobre la elaboración de estos documentos normativos en NIIF, pueden ser remitidos a esta Dirección General, para efectos de revisión y autorización a la espera del momento de vigencia del nuevo sistema en su conjunto”.

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 2021**

**Gestión Integral de Riesgos.**

El FSV posee una estructura normativa interna compuesta por un conjunto de manuales, políticas y procedimientos para cada una de las unidades organizativas involucradas en la identificación, medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de las diferentes tipologías de riesgos a los que se encuentran expuestas 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 externa aplicable. La gestión de riesgos es fortalecida por el Sistema de Gestión de la Calidad, certificado bajo la norma ISO 9001:2015, el cual es sometido a auditorías anuales de seguimiento y de recertificación cada tres años (en abril de 2021 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.

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**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 utiliza el marco de gestión basado en las tres líneas de defensa, definidas así: 1) Unidades organizativas o de negocio que desarrollan los procesos y ejecutan las principales actividades, 2) Unidades especializadas en gestión y mitigación de riesgos (Unidad de Riesgos), y 3) Unidades de control y vigilancia (Auditoría Interna), lo cual permite mantener una adecuada gestión del riesgo operacional; además, desarrolla e implementa a través de la Unidad de Riesgos una metodología para la Gestión del Riesgo Operacional, que comprende 4 fases: Identificación, Medición, Control y Mitigación, Monitoreo y Comunicación; facilitando así, un método sistemático para asegurar que cada proceso identifique y cuantifique sus potenciales riesgos operacionales de mayor relevancia, basados en los controles existentes y estableciendo estrategias de gestión de riesgos para mitigarlos.

Como parte de esta gestión, la institución también 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 que delimite claramente las funciones, los roles, las responsabilidades, los eventos adversos 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 costos 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 desfavorable.

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

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**4) Riesgo de Mercado.**

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

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

El FSV no se expone al riesgo por tipo de cambio, ya que todas sus operaciones son en moneda local. También cuenta con normativa específica para la gestión de este riesgo como el Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez.

**5) Riesgo Reputacional.**

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

El FSV cuenta con el Manual de Comunicación Reputacional para la gestión de este riesgo cuyo objetivo es “Regular las acciones para anticiparse y preparar las condiciones que 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 gestión de Riesgos de Seguridad de la Información y Ciberseguridad basados en un marco de referencia constituido por las normativas vigentes, mejores prácticas y alineado a la gestión integral de riesgos. El alcance de la gestión realizada comprende las siguientes áreas: Promoción de una cultura de Seguridad de la Información y Ciberseguridad por medio de campañas de concientización al personal, para minimizar riesgos de fraude y robo de información ya sea por ataques de ingeniería social o factores internos; desarrollo, implementación y actualización de procedimientos de seguridad informática, implementación de infraestructura tecnológica orientada a brindar controles de ciberseguridad ante amenazas, Control

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

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 Esquema de gestión de riesgos que comprende dos fases:

- I. **Prevención del Riesgo.** El objetivo de esta fase es prevenir que se introduzcan a la entidad recursos financieros provenientes de actividades relacionadas con el lavado de 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 de la gestión de riesgos implementada en la entidad, así como la atención de las recomendaciones determinadas.
  - c) Revisiones de los lineamientos establecidos de forma periódica.

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**Nota 30 – Litigios y Contingencias.**

Al 30 de junio de 2021 existe un consolidado de 4,469 Juicios Ejecutivos en proceso, después de haber agotado las gestiones de cobro por la vía administrativa debido a la mora en los créditos otorgados a los clientes del FSV, los cuales ascienden a la suma US\$37,548,661.26, en distintas etapas procesales según cada caso. Sobre estas cuentas el FSV ha constituido las reservas de saneamiento correspondientes; por otra parte, los préstamos aplicados con cargo a reservas (castigados) y clasificados bajo la categoría de riesgo “E”, han sido trasladados a los registros de Cuentas de Orden.

A la vez, existe un proceso Común Declarativo, marcado bajo la referencia 7-PC-2015, en el Juzgado Pluripersonal (2) Tercero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, promovido por la Sociedad Diseño, Construcción, Supervisión y Consultoría Sociedad Anónima de Capital Variable (DICONSA S.A. de C.V.), adjudicataria del contrato “Construcción del Edificio de Recursos Logísticos, Comedor de Personal y Archivo General del Fondo Social para la Vivienda” contra el FSV, reclamando la suma de US\$1,092,602.50.

Respecto a este proceso se informa que la Sociedad DICONSA, S.A. DE C.V., interpuso recurso de APELACIÓN sobre la SENTENCIA DESESTIMATORIA pronunciada en Primera Instancia, habiéndose fijado Vista de Apelación para el 07 de mayo de 2021.

Con fecha 11 de mayo de 2021, se confirmó SENTENCIA DESESTIMATORIA en Primera Instancia, de todas las pretensiones de la parte demandante. No obstante, la Sociedad DICONSA S.A. DE C.V., el día 03 de junio del año en curso, interpuso RECURSO DE CASACIÓN el cual está pendiente de admisión por parte de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia.

**Nota 31 – Afectaciones por la pandemia de COVID-19.**

Debido a la pandemia del COVID-19 la situación del Fondo se vio afectada por el incremento de la mora y como consecuencia la disminución de Ingresos por recuperación de préstamos, siendo necesaria la Implementación de Políticas para enfrentar Incumplimientos y obligaciones contractuales de clientes que se acogieron al decreto D.L. 593 del 14 de marzo de 2020. Además, se vio disminuida la formalización de créditos provocada por el detrimento de la economía, la pérdida de empleos y la cuarentena domiciliar obligatoria.

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

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
**Auditores y Consultores**

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

---

**III.**  
**Información Financiera Complementaria**

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

Anexo 1

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 30 junio de 2021 Al 30 de junio de 2020**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)  
**Disponibilidades**

<u>Cuenta Bancaria</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Variación</u>
<b>BANCOS COMERCIALES M/N</b>			
<b>Banco Cuscatlán</b>			
Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Inversiones Agencia San Miguel	152,223	20,759	131,464
Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0	216,374	0	216,374
Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000061169 Inversiones Agencia. Santa Ana	1,058	0	1,058
<b>Total Bancos Comerciales M/N</b>	<b>369,654</b>	<b>20,759</b>	<b>348,896</b>
<b>Banco de América Central</b>			
Cta. Cte. No. 200314755	<b>41,092</b>	<b>152,608</b>	<b>-56,588</b>
<b>Banco Citibank de El Salvador S.A.</b>			
Bco. Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000026-0	<b>0</b>	<b>41,763</b>	<b>-41,763</b>
<b>Banco Promerica S.A.</b>			
Banco Promerica Cta. Cte. No. 1106005975	2,093	193,944	-191,851
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000006	324,587	469,866	-145,279
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000015	53,618	69,031	-15,413
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000016	6,101	5,573	528
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000017	3,934	2,250	1,684
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000018	21,199	6,363	14,836
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000019	3,740	4,706	-966
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000020	1,769	1,399	370
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000026	13,898	28,661	-14,763
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000048	32,038	8,210	23,828
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000056	1,200	379	821
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000057	8,143	8,600	-457
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000058	5,722	10,373	-4,651
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000059	5,198	5,300	-102
<b>Total Bancos Comerciales M/N</b>	<b>483,241</b>	<b>814,655</b>	<b>-331,415</b>
<b>Banco Atlántida ES S.A.</b>			
Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	<b>1,575,949</b>	<b>795,428</b>	<b>780,521</b>
<b>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</b>			
<b>Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.</b>			
Cta. de Ahorro No. 01210359636	562,088	2,348,229	-1,786,141
Cta. de Ahorro No. 01210373710	47,636	16,227	31,409
	<b>609,725</b>	<b>2,364,456</b>	<b>-1,754,732</b>
<b>Banco Agrícola</b>			
Cta. de Ahorro No. 190001339-6	52,454	321,319	-268,865



**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

<u>Cuenta Bancaria</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Variación</u>
Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV	1,096,358	2,711,309	-1,614,951
	<b>1,148,812</b>	<b>3,032,628</b>	<b>-1,883,816</b>
<b><u>Banco Promerica, S.A.</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9	2,393,485	5,549,864	-3,156,379
Cta. de Ahorro No. 20000045000399	239,947	505,984	-266,037
Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV	27,612	134,898	-107,286
Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proy. Viales	6,482	305,338	-298,856
	<b>2,667,526</b>	<b>6,496,084</b>	<b>-3,828,558</b>
<b><u>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</u></b>			
Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES	429,912	713,699	-283,787
<b><u>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</u></b>			
Bco. Citi-Cta. de Ahorro No. 008-401-00-00007-2	5,655,550	5,699,236	-43,686
<b><u>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</u></b>			
<b><u>Bco. de Fomento Agropecuario</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV	368,189	343,918	24,271
<b><u>Banco. Davivienda Salvadoreño, S.A.</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 1160700239-03	4,419,694	7,033,650	-2,613,956
<b><u>Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 101001002099	1,000,147	0	1,000,147
<b><u>Banco G&amp;T Continental El Salvador, S.A.</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 083-200-004200100	1,048,636	2,411,985	-1,363,349
<b><u>Banco Central de Reserva</u></b>			
Cta. Depósitos No. 600213 BCR	147	1503	-1,356
<b><u>Sociedad de Ahorro y Crédito Gente, S.A.</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 101001002099	0	462,876	-462,876
<b><u>Bancovi de R.L.</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 06-0207-00024081 Bancovi-Vip	1,001,327	1,001,616	-289
Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 Bancovi DE R.L.	226,911	0	226,911
	<b>1,228,238</b>	<b>1,001,616</b>	<b>226,622</b>
<b><u>Banco Azul</u></b>			
Cta. de Ahorro No. 10000001092969 Banco Azul	1,595,428	2,000,000	-404,572
<b><u>Banco Cooperativo de los Trabajadores</u></b>			
Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	79,358	0	79,358
<b>Total, Disponibilidad en Bancos</b>	<b>22,721,297</b>	<b>33,386,864</b>	<b>-10,665,567</b>

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Anexo 2**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 30 de junio de 2021 y 30 junio de 2020**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)  
**Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta**

Detalle de la situación contable de los terrenos propiedad del Fondo Social Para la Vivienda, al 30 de junio de 2021 y 30 junio de 2020

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>Al 30 de junio de 2021</u>	<u>Al 30 de junio de 2020</u>	<u>Variación</u>	<u>Actualizaciones</u>
<b>TERRENOS RUSTICOS</b>					
<b>1- FINCA LA BRETaña, SAN MARTIN</b>	<b>84,317</b>	<b>119,232</b>	<b>119,232</b>	<b>0</b>	
1.1 Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente porción EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).	34,317	91,203	91,203	0	Valúo DGP, Oficio 117 18/01/07, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.
1.2 Finca la Bretaña (Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, GOES-MAG, JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X 9 de Julio de 2007).	50,000	28,029	28,029	0	Terminación de contrato de comodato según matrícula registral 60234205-003-3 y registrado el 30/11/2020 en el movimiento 11307625.
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843	3,703	3,703	0	DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08.
2.1 Las Vertientes - XOCHILT (21 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,843	3,703	3,703	0	Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt.
3- Comunidad las Torres de Jerusalén	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuó DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida N° 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida N° 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.- Memorándum 06/05/10 Gerencia Finanzas ref. GFI 046/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de octubre; se han reclasificado 12 lotes, al inventario de Activos Extraordinarios según Pdta. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-
6- Lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,587	0	Administrador: Area de Activos Extraordinarios. -
7- Terrenos de Viviendas Dañadas		1,355,150	1,355,150	0	Reg. en Pdta. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta N° JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Pdta. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa	235	6,300	6,300	0	
<b>TOTALES</b>		<b>1,647,959</b>	<b>1,647,959</b>	<b>0</b>	

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 30 de junio de 2021 y 30 junio de 2020**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

**Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia**

<u>Terreno</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2021</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2020</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,586	5,586	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,355,150	1,355,150	0
<b>Totales</b>	<b>1,379,299</b>	<b>1,379,299</b>	<b>0</b>

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

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>junio 2021</u>	<u>Junio 2020</u>	<u>Variación</u>
<b>Inmuebles Adjudicados en Comodato</b>				
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	0	28,029	0
2. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín.	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. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín.	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
<b>Totales</b>		<b>1,203,128</b>	<b>1,231,158</b>	<b>0</b>

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Anexo 3**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 30 de junio de 2021**

(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 período del 1 de enero al 30 de junio de 2021 no se realizaron descargos de mobiliario y equipo.

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

**DETALLE DE ADICION DE BIENES**

<b>Código</b>	<b>Fecha de Adquisición</b>	<b>Descripción del Bien</b>	<b>No. de Doc.</b>	<b>Ubicación Física</b>	<b>Valor (US\$)</b>
376	01/01/2021	CCTV	9999693	Oficina Central	67,715
751	04/01/2021	CCTV	13237	Oficina Central	2,180
S/N	19/01/2020	Laptop	13245	Oficina Central	1,055
224	25/01/2021	Ventanillas		Oficina Central	4,903
545	01/02/2021	Licencias	9999692	Oficina Central	2,833
		Licencias	9999691	Oficina Central	2,833
24	08/02/2021	Licencias	9999690	Oficina Central	4,520
187	09/02/2020	Licencias		Oficina Central	4,520
	01/02/2021	Licencias	9999692	Oficina Central	2,833
545		Licencias	9999691	Oficina Central	2,833
24	08/02/2021	Licencias	9999690	Oficina Central	4,520
13826	10/03/2021	Hidrolavadora	13303	Oficina Central	972
644	15/03/2021	Ventanillas	013307 / 13308 / 013309	Oficina Central	4,935
133	15/03/2021	Ventanillas		Oficina Central	2,533
1023545	19/01/2021		9999689	Oficina Central	8,989
241	26/03/2021	Licencias		Oficina Central	1,356
10	06/04/2021	Ventanillas		Oficina Central	3,380
1886	26/04/2021	Impresión	13314	Oficina Central	5,154
141-2020	28/04/2021	Licencias	9999687	Oficina Central	3,250
584	28/04/2021	Escritorio	13315	Oficina Central	715
	03/05/2021	Licencias	013312 / 013313	Oficina Central	2,226
337	03/05/2021	Licencias	13318	Oficina Central	962
271	06/05/2021	Ventanillas		Oficina Central	17,628
690	06/05/2021	Batería		Oficina Central	723
583	02/06/2021	Licencias	9999686	Oficina Central	2,986
67	03/06/2021	Ventanillas	13325	Oficina Central	1,855
312	11/06/2021	Ventanillas	013334, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41	Oficina Central	2,938
<b>TOTAL</b>					<b>161,347</b>

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Anexo 4**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)  
**Control Cartera y Desembolsos**  
**41201006008 provisión para Reclamos de Excedentes de Préstamos al 30 de junio de 2021**

<u>Fecha Cierre Fin de Mes</u>	<u>Código de Usuario</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo</u>
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
31/07/2209	900063	109	0	263,261
31/08/2009	900063	50	0	263,211
30/09/2009	900063	141	0	263,070
28/02/2010	900063	31	0	263,039
31/05/2010	900063	123	0	262,916
30/06/2010	900063	274	0	262,642
31/07/2011	900063	118	0	262,524
31/08/2010	900063	125	0	262,399
30/09/2010	900063	9	0	262,390
31/12/2010	900063	16	0	262,374
31/05/2011	900063	582	81	261,873
30/06/2011	900063	1,115	0	260,758
31/07/2011	900063	24	0	260,734
30/09/2011	900063	80	0	260,654
31/10/2011	900063	43	0	260,611
30/11/2011	900063	171	0	260,440
31/12/2011	900063	105	0	260,335
31/07/2012	900063	293	0	260,042
31/01/2013	900063	0	293	260,335
31/12/2017	900063	2,474	0	257,861
30/06/2019	900063	30,041	0	227,820
<b>TOTAL</b>		<b>53,429</b>	<b>1,685</b>	<b>227,820</b>

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

Anexo 5

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
**Al 30 de junio de 2021 y junio 2020**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)

**Garantía por posibles Desperfectos de Construcción**

<u>Auxiliar</u>	<u>Descripción</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3003	Inurba, S.A.	81	81
3005	Edifica B&B S.A. de C.V.	2,118	2,118
3012	Edificaciones Del Futuro, Sa De Cv	2,382	2,334
3018	Inversiones Herrera, S.A.	2,942	2,977
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	Consortio Del Pacifico, S.A. de C.V.	3,439	26,576
3131	Salazar Romero, S.A. de C.V.	21,599	30,705
3138	Avance Ingenieros, S.A De C.V.	2,643	2,643
3156	Consortio Vhar Constructores, S.A.	486	486
3168	Constructora Capricornio, S.A De C.V.	0	24,027
3195	Constructora Orión, S.A. de C.V.	12,633	14,348
3212	Constructora Gb, S.A. De Cv.	403	403
3225	Rosales Soto Constructora, S.A De C.V.	3,372	0
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.	55,311	37,637
3292	A.R. Ingenieros Asociados	11,115	14,523
3313	Banco Agrícola, S.A.	849	849
3317	Zona Baja, S.A. de C.V.	3,216	3,216
3320	Ventura Y Asociados, S.A. de C.V.	446	446
3334	Serpas Y Lopez S.A De C.V.	672	672
3345	Proyectos De Viviendas Populares, S.A.	600	600
3350	Fusal	225	225
3357	Edimeca, S.A. de C.V.	7,530	7,530
3375	Scotiabank El Salvador, S.A.	7,586	7,586
3376	Grupo Zair, S.A. de C.V.	4,650	1,485
3377	Proyectos Y construcción De ingeniería	0	2,384
3380	Diamond Consulting Group, S.A. de C.V.	1	1
3386	Angelica Maria Figueroa Rivera De Lopez	525	4,058
3388	Crf Arquitectos, S.A. de C.V.	5,868	5,953
3389	Cónica, S.A. de C.V.	23	3,988
3391	Desarrollo E Inversiones Diaz Bustamante	646	646
3393	Ana Irma Rosalía Ávila De Aguirreurreta	545	545
3401	Edgar Mauricio Marroquin Pineda	687	687
3407	Moasy Borelly Garcia Diaz	2,025	1,228

**VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**  
Audidores y Consultores

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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

<u>Auxiliar</u>	<u>Descripción</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3408	Agricola Majuan, S.A. de C.V.	2,410	2,410
3409	FONAVIPO	104,887	104,080
3414	Mauricio Rafael Iraheta Martinez	0	945
3416	Rafael Ignacio Pacheco Blanco	741	741
3418	Edificaciones Corporativas S.A. de C.V.	6,999	7,002
3419	Terrasal, S.A. De C.V.	2,875	2,875
3420	Imperiales Inversiones, S.A De C.V.	5,733	1,167
3421	Inversiones y Valores Múltiples S.A.	0	2,100
3425	Constructores Asociados De Oriente	7,002	11,355
3426	G.P.G. Edificaciones, S.A De C.V.	10,807	1,167
3430	Diproesa, Sa De C.V.	1,010	0
3431	Ana Esperanza Pineda De Marroquin	1,125	1,125
3436	Salvador Sanabria Burgos	4,008	0
3437	Teshal, S.A. De C.V.	0	2,334
3442	Maria Elena Bustamante Auspurg	2,558	0
3452	Maria Martha Romero Argueta	0	714
3457	Inversiones E Inmobiliaria Fenix, Sa	137,510	15,364
3462	Dora Noemy Serrano de Flores	0	11,246
3463	Cohidri, SA De CV	0	48,386
3469	Stephanie Natalia Serrano Segovia	0	2,322
3471	Liliana Alexandra Serrano Segovia	0	1,152
3472	Ileana Nohemy Flores De Hernandez	3,375	6,750
3473	Yanira Jeannete Vasquez De Vanegas	1,470	4,411
3474	Ideas Arquitectónicas, Sa De Cv	1,560	1,717
3477	Inversiones Free, S.A. de C.V.	8,366	3,346
3478	Sergio Ernesto Carranza Vega	0	1,532
3481	Comara, SA DE CV	0	2,085
3483	Kayasa, S.A. de C.V.	1,454	1,454
3484	Paul William O Driscoll	8,700	8,700
3485	Global Developers, S.A De C.V.	444,977	126,658
3486	Francisco Cesar Octavio Galo Boni	28,021	0
3487	Edgar Danilo Granadino Flores	4,237	0
3488	Desarrollo Inmob.Cond. Villa Sere	3,210	0
3489	Lionso Antonio Romero Irias	4,410	0
3490	Innovarquitectos, S.A De C.V.	8,300	0
3491	Edificaciones y Materiales, S.A De C.V.	1,203	0
3493	Servicios Diversos de ingeniería, S.A De C.V.	24,352	0
	<b>Totales</b>	<b>1,028,348</b>	<b>619,966</b>

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**  
**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**  
**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

**Anexo 6**

**Fondo Social para la Vivienda**  
**Información Financiera Complementaria**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)  
**Detalle desembolsos BANDESAL al 30 de junio de 2021**

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2021	Intereses por pagar al 30 de junio 2021	Interés devengado en junio 2021
1	3.00%	1,779,001	692,089	854	1,712
	4.00%	291,154	75,367	124	248
2	3.00%	1,407,059	531,402	742	1,316
	4.00%	519,856	233,521	436	770
3	3.00%	1,204,547	442,831	472	1,094
	4.00%	202,505	112,566	160	371
4	3.00%	1,596,052	608,631	750	1,504
	4.00%	425,124	203,970	336	672
5	3.00%	1,400,690	508,140	710	1,255
	4.00%	532,972	230,821	430	760
6	3.00%	1,370,074	460,473	568	1,138
	4.00%	289,368	131,442	216	433
7	3.00%	1,783,513	737,362	1,030	1,823
	4.00%	364,364	192,183	358	633
8	3.00%	2,147,089	794,139	1,045	1,970
	4.00%	677,284	334,500	586	1,102
9	3.00%	1,677,696	669,274	935	1,654
	4.00%	1,067,776	456,308	850	1,502
10	3.00%	1,180,614	435,323	538	1,082
	4.00%	482,494	194,186	319	640
11	3.00%	801,881	291,959	359	732
	4.00%	347,234	157,230	259	519
12	3.00%	577,094	202,465	266	505
	4.00%	316,967	34,301	60	124
13	3.00%	1,467,131	636,598	837	1,573
	4.00%	369,539	128,467	225	423
14	3.00%	1,009,986	444,820	366	1,101
	4.00%	560,248	217,706	239	717
17	6.50%	7,782,553	2,855,110	6,609	15,385



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

**Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia**

**Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021**

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2021	Intereses por pagar al 30 de junio 2021	Interés devengado en junio 2021
18	6.50%	1,799,316	667,973	2,856	3,591
19	6.50%	803,328	266,287	806	1,432
20	6.50%	442,699	230,359	697	1,238
21	6.50%	693,836	254,527	136	1,379
22	6.50%	519,520	156,620	558	841
23	6.50%	561,651	269,036	144	1,455
24	6.50%	686,035	354,788	1,896	1,896
25	6.50%	547,116	222,784	635	1,198
26	6.50%	556,796	256,120	319	1,384
27	6.50%	524,305	240,489	1,028	1,288
28	6.50%	769,945	437,311	1,791	2,350
29	6.50%	979,867	444,093	791	2,394
30	6.50%	968,798	449,123	2,159	2,402
31	6.50%	1,162,525	480,723	171	2,599
32	6.50%	951,107	446,641	1,909	2,396
33	6.50%	2,067,478	1,295,100	692	6,976
<b>Total general</b>		<b>47,666,187</b>	<b>19,485,158</b>	<b>37,267</b>	<b>77,577</b>

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2021

Anexo 7

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

**Detalle desembolsos BCIE al 30 de junio de 2021**

Referencia BCIE	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 30 de junio 2021	Intereses por pagar al 30 de junio 2021	Interés devengado en junio 2021
023/17	2.99%	2,300,000	1,756,945	6,559	4,373
022/17	4.94%	7,700,000	6,063,750	37,417	24,945
321/17	2.96%	1,000,000	779,412	577	1,969
322/17	5.80%	500,000	312,500	453	1,553
016/18	3.00%	1,340,000	1,083,824	5,965	2,711
015/18	5.80%	6,000,000	4,050,000	43,065	19,575
055/18	5.80%	10,660,000	7,195,500	44,052	34,778
075/18	5.80%	8,300,000	5,602,500	30,689	27,079
414/18	3.00%	900,000	745,312	4,102	1,864
413/18	5.80%	2,666,296	1,933,064	20,555	9,343
549/19	5.80%	19,700,000	16,745,000	129,495	80,934
550/19	2.99%	300,000	270,000	1,076	672
222/2020	5.80%	6,700,000	6,030,000	61,204	29,145
<b>Total general</b>		<b>68,066,296</b>	<b>52,567,807</b>	<b>385,209</b>	<b>238,941</b>