



VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA

Audidores y Consultores

PBX: 2555-9600

Correo: velasquezgranados@gmail.com

www.velasquezgranados.com

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

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

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

FEBRERO 2023

ÍNDICE

CONTENIDO	No. de Página
I. ASPECTOS GENERALES	2
Antecedentes de la Institución	2
Objetivos de la Auditoría	3
Alcance y Oportunidad de los Procedimientos de Auditoría	3
Resumen de los Resultados de Auditoría	5
Limitaciones al Alcance de Auditoría	6
II. INFORME SOBRE ASPECTOS FINANCIEROS	7
Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Financieros	8
Estados de Situación Financiera	9
Estados de Rendimiento Económico	10
Estados de Ejecución Presupuestaria	11
Estados de Flujo de Fondos	12
Notas Explicativas a los Estados Financieros	13
Información Financiera Complementaria (Anexos)	53
III. INFORME SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO	64
Informe de los Auditores Independientes	65
Procedimientos Evaluados al Control Interno	67
Hallazgos de Auditoría sobre la Evaluación a los Procesos del Control Interno	69
IV. INFORME DE AUDITORÍA SOBRE EL CUMPLIMIENTO LEGAL	70
Informe de los Auditores Independientes	71
Evaluación sobre el Cumplimiento Legal	73
V. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES	75
Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Externa Anterior	76
Seguimiento a Recomendaciones de la Auditoría Interna	76
Recomendaciones de la Corte de Cuentas de la República	77
Seguimiento de Informes de la Superintendencia del Sistema Financiero	77

I. ASPECTOS GENERALES

Antecedentes de la institución

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo No. 328, 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 Nº100 del 13 de septiembre de 2006, publicado en Diario Oficial Nº171 tomo Nº372 del 14 de septiembre de 2006 en su artículo 2, reforma el Artículo 91 en su literal i) en el que se establece que "En todo caso los valores emitidos por el Fondo Social para la Vivienda no podrán exceder del 10%".

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

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la vigencia de la Ley en mención, el FSV procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de títulos valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. para continuar con el servicio. 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.

Con fecha 7 de febrero de 2011, el FSV suscribió préstamo por medio de línea de crédito con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), por un monto de \$25 millones incrementándose a \$ 40 millones en el 2012 y a \$50 millones en el 2016; del cual se puede hacer uso únicamente para lo establecido en el manual de créditos de BANDESAL.

El 9 de mayo de 2019 se aprobó la formalización y suscripción de un nuevo contrato de línea global de crédito N° 2178 y contrato de garantía sobre cartera crediticia en los términos presentados por el BCIE, ampliada hasta por la suma de US\$100,000,000.00 dólares.

Con fecha 15 de julio de 2021, se autorizó suscribir el contrato de préstamo No. 2281 por US\$50.0 millones a favor del FSV para financiar el "PROGRAMA DE VIVIENDA Y VIDA DIGNA (PROVIDA)", por un plazo de hasta 25 años, pero la línea global N° 2178 se redujo en esa misma cantidad.

Objetivos de la Auditoría

Objetivo General

Emitir una opinión profesional independiente sobre la razonabilidad de las cifras reveladas y presentadas en los Estados Financieros, preparados con base a Normas y Principios de Contabilidad Gubernamental y demás leyes y reglamentos aplicables al Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Objetivos Específicos

- Emitir una opinión independiente sobre la razonabilidad de los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda para el ejercicio 2022.
- Emitir un informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del procesamiento de datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos a la cartera de préstamos.
- Emitir un informe sobre el cumplimiento con leyes, regulaciones y normativa aplicable al Fondo Social para la Vivienda.
- Cumplimiento de las condiciones contractuales establecidas y normativa técnica aplicable.

Alcance y Oportunidad de los Procedimientos de Auditoría

Nuestra auditoría se efectuó con base a los requerimientos de auditoría externa descritos en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA'S) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, leyes y regulaciones emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, de acuerdo con lo estipulado en los términos de referencia y aplicando los demás instrumentos y regulaciones para instituciones del sector público en El Salvador.

El alcance de la auditoría comprende el desarrollo de las siguientes actividades y emisión de informes:

- A) Dictamen e Informe Financiero Final al 31 de diciembre del año 2022, que comprende: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y Notas que se identifiquen como parte integrante de los Estados Financieros; utilizando Normas de Contabilidad Gubernamental, que incluyan:

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

- i) Auditoría Financiera, información computarizada y asesoría de gerencia.
 - ii) Informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos.
 - iii) Informe sobre el cumplimiento del Control Interno
 - iv) Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores).
 - v) Informe de la revisión de los principales procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Originación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos).
 - vi) Informe sobre la revisión de las funciones de gestión de riesgos de conformidad a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los integrantes del Sistema Financiero" (NRP-18), emitidas por el Banco Central por medio de sus Comités de Normas.
- B) Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al 30 de junio 2022.
- C) Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-32/2010) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del 3-1-2011.
- D) Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-32/2010), emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del 3-1-2011.
- E) Certificaciones de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de valores de deuda; o bien, Certificaciones de Cartera de Préstamos Hipotecarios candidata a titularizarse.
- F) Revisión y certificación de carta de indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), los cuales presentaremos junto con los estados financieros auditados al final del ejercicio fiscal.
- G) Como firma de Auditoría Externa incluimos en nuestro plan de trabajo, la evaluación de la gestión y las disposiciones legales aplicables en la prevención de los riesgos de LD/FT en cumplimiento a la NRP-08 Normas Técnicas para la Gestión de Riesgos de Lavado de Dinero y de Activos y de Financiamiento al Terrorismo, emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
- H) Hemos documentado en nuestros papeles de trabajo los cumplimientos a las políticas internas de crédito, en cumplimiento al Art. 32 Capítulo VI otras disposiciones NCB-022 Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

- l) Realizamos la evaluación de control interno en los aspectos contables, administrativos y legales, incluyendo apreciaciones sobre la tecnología de información y comunicación.

Resumen de los resultados de auditoría

Como parte de los procedimientos de la auditoría Financiera hemos emitido los siguientes informes:

Informe sobre aspectos financieros

Nuestro Informe de auditoría externa a los Estados Financieros por el período que finalizó el 31 de diciembre de 2022, expresa una Opinión Limpia, sobre la razonabilidad de las cifras que reflejan los Estados Financiero, conformados por:

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Rendimiento Económico.
- ✓ Estado de Flujo de Fondos.
- ✓ Estado de Ejecución Presupuestaria.
- ✓ Notas Explicativas que forman parte integral a los Estados Financieros e información financiera complementaria.

Informe sobre cumplimiento de control interno

De acuerdo a nuestros procedimientos ejecutados consideramos que, el Fondo Social para la Vivienda (FSV) ha mantenido un Control Interno adecuado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 incluyendo sus notas, y ofrece una seguridad razonable, en todos los aspectos importantes, en prevenir o detectar errores o irregularidades en el curso normal de las operaciones del Fondo, inclusive información financiera complementaria, con base a las Normas Técnicas de Control Interno Especificas, aprobadas por la Corte de Cuentas de la República, mediante Decreto No. 11 y publicadas en Diario Oficial No. 220 Tomo 433 del 18 de noviembre de 2021.

Informe sobre cumplimiento legal

Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento, hemos expresado Opinión de Cumplimiento que respecto a las partidas examinadas, el Fondo Social para la Vivienda (FSV) cumplió, en todos los aspectos importantes con las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones aplicables, durante el ejercicio del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, y no observamos ningún asunto reportable relacionado, que consideremos sea una deficiencia importante, relacionado con la preparación de los Estados Financieros a esa fecha.

Otros informes de cumplimiento

Se han emitido en fecha 9 de febrero de 2023, informes en cumplimiento a las normas técnicas para la prestación de servicios de auditoría externa NRP-18, emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Revisión de correspondencia y recomendaciones de entes supervisores

Seguimiento a Recomendaciones de Auditoría Interna

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art.37 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, analizamos y evaluamos los informes emitidos por la Unidad de Auditoría Interna, relacionados con el período auditado, determinado que no existen condiciones relevantes que ameriten su inclusión en el presente informe. Además, hemos verificado que la totalidad de las recomendaciones han sido cumplidas, los detalles se incluyen en el informe de seguimiento.

Seguimiento a Recomendaciones de la Corte de Cuentas de la República

El último informe de Auditoría Financiera recibido de la Corte de Cuentas de la República corresponde al ejercicio 2020, dicho informe fue emitido con fecha 20 de diciembre de 2021, presenta una opinión no modificada sobre los estados financieros, dicho informe no contiene recomendaciones sujetas a seguimiento.

Seguimiento a Informes de la Superintendencia del Sistema Financiero

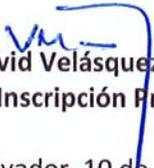
Sobre el seguimiento a las instrucciones recibidas de la Superintendencia del Sistema Financiero, el FSV está ejecutando actividades en atención a las instrucciones recibidas, los asuntos se presentan en la Sección V. Seguimiento a recomendaciones de auditoría anterior.

Limitaciones al Alcance de Auditoría

En el desarrollo de la Auditoría Externa, no existió limitación en el acceso de la información solicitada y ejecución de los procedimientos.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores Externos
Inscripción Profesional No. 2677




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



San Salvador, 10 de febrero de 2023
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Honorables Miembros
Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Presente. -

Introducción

Hemos auditado los Estados Financieros que se adjuntan al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, que comprenden; el Estado de Situación Financiera, el Estado de Rendimiento Económico, Estado de Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos relativos al período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, inclusive un resumen de las principales políticas contables y notas explicativas correspondientes a ese período.

Responsabilidad de la Administración

La administración del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)** es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental, enunciadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. Esta responsabilidad incluye: diseñar implementar y mantener el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de Estados Financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador y Normas Técnicas para la prestación de servicios de Auditoría Externa (NRP-18) emitidas por el Banco Central de Reserva, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados Financieros se encuentran libres de errores importantes.

La auditoría incluye el examen con base a la ejecución de procedimientos y pruebas selectivas para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los Estados Financieros. Los procedimientos ejecutados dependen del auditor, incluyendo los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los Estados Financieros, ya sea debido a fraude o error.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

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

Opinión

En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la Situación Financiera del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, al 31 de diciembre de 2022, su Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujos de Fondos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma y principios de Contabilidad Gubernamental promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia al literal a) de Nota 2 "Base de presentación" Los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV 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.

Otros Asuntos

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

VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores Externos
Inscripción Profesional No. 2677



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



San Salvador, 10 de febrero de 2023
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)			
Estados de Situación Financiera			
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021			
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)			
<u>Recursos</u>	<u>Notas</u>	<u>diciembre 2022</u>	<u>diciembre 2021</u>
Fondos			
Disponibilidades	3	64,435,500	40,177,766
Anticipos de Fondos	4	6,421,294	7,011,953
		<u>70,856,794</u>	<u>47,189,719</u>
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	6,887,934	29,662,934
Inversiones en Préstamos – Netas	6	902,081,856	859,999,335
Deudores Financieros	7	16,429,059	13,970,768
Inversiones Intangibles – Netas	8	2,225,621	1,455,861
Inversiones no Recuperables – Netas	9	3,495	3,524
		<u>927,627,965</u>	<u>905,092,422</u>
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	10	329,936	342,198
		<u>329,936</u>	<u>342,198</u>
Inversiones en Bienes de Uso			
Bienes Depreciables – Netos	11	9,221,654	6,661,897
Bienes no Depreciables		5,119,760	4,527,065
		<u>14,341,414</u>	<u>11,188,962</u>
Inversiones en Proyectos y Programas			
Inversiones en Bienes Privativos	12	1,068,410	\$0
Total, Recursos		<u>1,014,224,519</u>	<u>\$963,813,301</u>
Cuentas de Orden			
	18	<u>233,758,983</u>	<u>267,437,658</u>
Obligaciones y Patrimonio			
Obligaciones			
Deuda Corriente			
Depósitos de Terceros	13	5,229,613	4,903,200
		<u>5,229,613</u>	<u>4,903,200</u>
Financiamiento de Terceros			
Endeudamiento Interno			
Títulos Valores	14	118,383,717	136,389,921
Préstamos		19,028,484	17,668,456
		<u>137,412,201</u>	<u>154,058,377</u>
Endeudamiento Externo			
De Organismos Multilaterales BCIE	15	93,221,980	59,478,155
		<u>93,221,980</u>	<u>59,478,155</u>
Acreedores Financieros			
Acreedores Financieros a Corto Plazo			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones		0	179,125,332
Otros Acreedores Financieros		4,500,079	10,331,836
		<u>4,500,079</u>	<u>189,457,168</u>
Acreedores Financieros a Largo Plazo			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones	16	169,162,920	0
Otros Acreedores Financieros		7,632,747	0
		<u>176,795,667</u>	<u>0</u>
Total, Obligaciones		<u>\$417,159,540</u>	<u>407,896,900</u>
Patrimonio Estatal			
Patrimonio	17	6,635,429	6,635,429
Resultados Ejercicios Anteriores		209,096	198,446
Resultado del Ejercicio Corriente		40,076,963	37,985,523
Superávit por Revaluación		8,897,462	5,711,538
Reserva de Emergencia		525,351,580	491,164,611
Reservas Técnicas		15,845,349	14,170,854
Reserva para Obligaciones con Terceros		49,100	50,000
		<u>597,064,979</u>	<u>555,916,401</u>
Total, Pasivo, Patrimonio y Reservas		<u>1,014,224,519</u>	<u>963,813,301</u>
Cuentas de Orden por el contrario	18	<u>233,758,983</u>	<u>267,437,658</u>

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)
Estados de Rendimiento Económico
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	19	79,967,422	\$77,807,917
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		307,143	\$327
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	20	16,674,865	\$14,220,115
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	21	49,927,270	\$49,176,944
		<u>146,876,700</u>	<u>\$141,205,303.</u>
Gastos de Operación			
Gastos en Personal	22	15,121,221	\$13,666,531
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	23	10,363,719	\$9,171,907
Gastos en Bienes Capitalizables		70,094	\$56,170
Gastos Financieros y Otros	24	10,845,317	\$10,602,692
Gastos en Transferencias otorgadas		1,085,426	\$829,488
Costo de Ventas y Cargos Calculados	25	68,387,888	\$68,755,189
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	26	926,072	\$137,803
		<u>106,799,737</u>	<u>\$103,219,780</u>
Resultado del Ejercicio		<u>40,076,963</u>	<u>\$37,985,523</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)
Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	diciembre 2022				diciembre 2021			
	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	%	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	%
Ingresos								
Corrientes:								
Venta de Bienes y Servicios	48,000	96,475	-48,475	201%	48,000	50,028	-2,028	104%
Ingresos Financieros y Otros	97,430,265	104,361,345	-6,931,080	107%	96,830,495	100,510,889	-3,680,394	104%
Transferencias Corrientes	20,000	10,172	9,828	51%	20,000	16,024	3,976	80%
	<u>97,498,265</u>	<u>104,467,992</u>	<u>-6,969,727</u>		<u>96,898,495</u>	<u>100,576,941</u>	<u>-3,678,446</u>	
De Capital:								
Venta de Activos Fijos	967,100	1,845,706	-878,606	191%	365,000	1,059,658	-694,658	290%
Recuperación Inversiones Financieras	77,850,000	80,008,385	-2,158,385	103%	72,964,650	78,572,792	-5,608,142	108%
Endeudamiento Público	55,500,190	46,000,190	9,500,000	83%	36,065,700	10,000,000	26,065,700	28%
Saldos de Años Anteriores	20,030,400	0	20,030,400	0%	17,779,080	0	17,779,080	0%
	<u>154,347,690</u>	<u>127,854,280</u>	<u>26,493,410</u>		<u>127,174,430</u>	<u>89,632,450</u>	<u>37,541,980</u>	
Total, de Ingresos	<u>251,845,955</u>	<u>232,322,272</u>	<u>19,523,683</u>		<u>224,072,925</u>	<u>190,209,391</u>	<u>33,863,534</u>	
Egresos								
Corrientes:								
Remuneraciones	16,651,140	15,121,222	1,529,919	91%	15,246,350	13,666,530	1,579,820	90%
Adquisiciones de Bienes y Servicios	14,065,785	10,378,907	3,686,878	74%	11,114,195	9,120,922	1,993,273	82%
Gastos Financieros y Otros	14,152,460	13,612,945	539,515	96%	13,812,690	13,397,041	415,649	97%
Transferencias Corrientes	10,013,650	9,203,387	810,263	92%	9,032,020	9,007,682	24,338	100%
	<u>54,883,035</u>	<u>48,316,461</u>	<u>6,566,574</u>		<u>49,205,255</u>	<u>45,192,175</u>	<u>4,013,080</u>	
De Capital:								
Inversiones en Activos Fijos	4,247,500	3,459,967	787,533	81%	1,538,650	687,962	850,688	45%
Inversiones Financieras	163,564,490	159,495,885	4,068,605	98%	145,230,325	144,975,897	254,428	100%
Amortización	29,150,930	28,902,541	248,389	99%	28,098,695	28,098,512	183	100%
	<u>196,962,920</u>	<u>191,858,394</u>	<u>5,104,526</u>		<u>174,867,670</u>	<u>173,762,371</u>	<u>1,105,299</u>	
Total, de Egresos	<u>251,845,955</u>	<u>240,174,855</u>	<u>11,671,100</u>		<u>224,072,925</u>	<u>218,954,546</u>	<u>5,118,379</u>	
Superávit (Déficit) Presupuestario		<u>-7,852,583</u>	<u>7,852,583</u>			<u>-28,745,155</u>	<u>28,745,155</u>	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Estados de Flujo de Fondos
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	40,177,766	30,547,240
Disponibilidades Iniciales	4,518,123	29,330,994
Resultado Operacional Neto		
Fuentes Operacionales	96,475	50,028
Venta de Bienes y Servicios	88,288,679	89,664,985
Ingresos Financieros y Otros	10,172	16,024
Transferencias Corrientes Recibidas	1,845,706	1,059,658
Venta de Activos Fijos	109,845,085	125,347,694
Recuperación de Inversiones Financieras	306,066	0
Transferencias entre Dependencias Inst.	12,637,311	12,360,798
Operaciones de Ejercicios Anteriores	213,029,494	228,494,187
	<hr/>	<hr/>
(-) Usos Operacionales	14,408,960	13,123,604
Remuneraciones	9,547,568	8,261,399
Adquisiciones Bienes y Servicios	11,919,990	11,847,135
Gastos Financieros y Otros	9,203,387	9,007,682
Transferencias Corrientes Otorgadas	2,325,977	544,990
Inversiones en Activos Fijos	150,427,536	139,543,639
Inversiones Financieras	5,957,934	11,450,000
Inversiones Financieras Temporales	306,066	0
Operaciones de Ejercicios Anteriores	4,413,953	5,384,744
	<hr/>	<hr/>
	208,511,372	199,163,193
	<hr/>	<hr/>
Financiamiento de Terceros		
Empréstitos Contratados	46,000,190	10,000,000
Servicio de la Deuda	-28,902,541	-28,098,512
	<hr/>	<hr/>
	17,097,649	-18,098,512
	<hr/>	<hr/>
Resultado No Operacional Neto	2,641,963	-1,601,956
Fuentes No Operacionales		
Anticipos a Empleados	0	2,753
Anticipos por Servicios	166362.92	0
Anticipos Contratistas	0	0
Anticipos de Fondos a Instituciones Publicas	0	3,932,933
Depósitos Ajenos	15,321,938	0
Depósitos en Garantía	2,057	15,055
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar	0	0
Anticipos de Fondos por Instituciones Publicas	500,000	0
Depósitos Retenciones Fiscales	37,384	0
	<hr/>	<hr/>
	16,027,742	3,950,741
	<hr/>	<hr/>
(-) Usos No Operacionales		
Anticipos a Empleados	1,002,874	0
Anticipos por Servicios	0	2,296,728
Anticipos a Contratistas	269,379	0
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	69,623	34,884
Depósitos Ajenos	11,749,158	2,493,705
Depósitos en Garantía	148,326	362,087
Depósitos Retenciones Fiscales	0	0
Recaudaciones por Liquidar	146,420	365,294
	<hr/>	<hr/>
	13,385,780	5,552,697
	<hr/>	<hr/>
Disponibilidades Finales	64,435,500	40,177,766

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

Fondo Social para la Vivienda
(F.S.V.)
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(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. (CIFSV, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, CDVISFSV, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce), para continuar realizando su actividad principal: “el financiamiento para la obtención de viviendas”; 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.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

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

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

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

El 15 de julio de 2021 en sesión de Junta Directiva No. JD-130/2021, se autorizó suscribir el contrato de Préstamo No. 2281 por US\$50.0 millones a favor del FSV para financiar el "Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA)", por un plazo de hasta 25 años, pero la línea global No 2178 se redujo en esa misma cantidad.

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:

- Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes deberán cubrir al menos el monto de 120 días de compromisos y la proyección de inversión en cartera hipotecaria para el siguiente mes, dichos recursos deberán administrarse en depósitos en cuentas bancarias a la vista y a plazos, así como inversiones de fácil realización autorizadas por la Bolsa de Valores de El Salvador.

d. Anticipos de Fondos.

La Institución sigue la política de otorgar anticipos a 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 las colocaciones que se realicen en instrumentos o productos financieros de una misma entidad, no excederá del 20% de las disponibilidades del Fondo, con excepción de los bancos Hipotecario y de Fomento Agropecuario, a los que no se les aplicará ningún límite para depósitos e inversiones.

Lo anterior para dar cumplimiento al instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda (FSV), aprobado en JD-038/2022, punto IX) del 24 de febrero de 2022.

En el caso de la Institución financiera ganadora del concurso para la asignación de la agencia bancaria en las oficinas centrales del Fondo, en el porcentaje de colocación no se considerarán los depósitos establecidos por compensación en los términos de referencia del mencionado concurso.

f. Deudores y Acreedores Financieros.

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

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

se trasladan a las cuentas de deudores financieros y acreedores financieros de acuerdo con su naturaleza.

Los Deudores y Acreedores Financieros, se clasificarán en Corto y Largo Plazo, de acuerdo con lo siguiente:

Corto Plazo: Período menor o igual a un año.

Largo Plazo: Período mayor de un año.

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

g. Inversiones en Préstamos.

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

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

h. Estimación para Inversiones en Préstamos.

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

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-30	1%
B	31-90	5%
C1	91-120	15%
C2	121-180	25%
D1	181-270	50%
D2	271-360	75%
E	Más 360 días	100%

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

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 por la Pandemia del COVID-19; según lo establecido en D.L. 593 publicado en D.O. N° 52 Tomo N° 426 correspondiente al 14 de marzo de 2020; el cual en su Art. 9 inciso 2° establece " No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas por el incumplimiento de este decreto.

Habiéndose emitido con fecha 23 de marzo de 2020, y agregado al sistema normativo del Fondo Social para la Vivienda; el Manual de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales Generadas por la Pandemia COVID-19 con vigencia del 23 de marzo al 31 de diciembre de 2020; cual fue remitido a la Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha 09 de junio de 2020.

Se aprobó en punto III) de JD-090/2020 del 9 de junio de 2020 A) Ratificar y autorizar las reformas realizadas al "MANUAL DE POLITICAS ESTABLECIDAS POR EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA PARA ENFRENTAR INCUMPLIMIENTOS Y OBLIGACIONES CONTRACTUALES GENERADAS POR LA PANDEMIA COVID-19", a fin de que los beneficios concedidos en el mismo se amplíen desde el 1° de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, como una medida de apoyo a los deudores de la institución que puedan verse afectados por el impago de sus obligaciones.

Con base en notificación del Banco Central de Reserva de El Salvador de las "Normas Técnicas para el Tratamiento de Créditos Afectados por el COVID-19", que estarán vigentes por 180 días,

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

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 275%, en caso de excederlo por causas eventuales justificadas, la administración deberá informar y justificar a Junta Directiva las causales y la estimación del período de retorno al valor autorizado; todo esto con la aprobación de la Asamblea de Gobernadores en punto 8) No. AG-178 del 29 de marzo de 2022. Igualmente se establece una estimación voluntaria de seguros y otras cuentas de difícil recuperación, la cual se presenta como parte del rubro Inversiones no Recuperables.

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

i. Inversiones Intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado.

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

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

inventario general, trasladándose contablemente a la cuenta terrenos de viviendas dañadas, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago.

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

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

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

j. Inversiones en Bienes de Uso y Depreciación.

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

Las compras de bienes menores a US\$900, son registradas como gastos de gestión, de los cuales se lleva un control administrativo extracontable.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos, utilizando las siguientes tasas de depreciación:

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

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

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

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

El valor de los terrenos y edificios lo determina un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, utilizando las especificaciones establecidas en la normativa para tal efecto. La frecuencia de las revaluaciones depende de los cambios que experimenten los valores razonables de los inmuebles que se estén revaluando; de tal forma que cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, debe realizarse una nueva revaluación y registrarla. Para estos efectos son suficientes las revaluaciones hechas cada cinco años.

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

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

k. Títulos Valores.

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

I. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

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

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

m. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.

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

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

n. Venta de Servicios.

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

o. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

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

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

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

p. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

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

q. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

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

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

r. Provisiones de Compromisos.

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

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

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

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

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

t. Cuentas de Orden.

Bajo condiciones similares a las establecidas en la Normativa NCB-012, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, se incluyen en las cuentas de orden, el monto de los

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audítores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

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.

Nota 3.- Disponibilidades.

Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja Chica	3,700	4,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	7,103,788	2,134,459
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	35,928,012	38,038,607
Equivalentes de Efectivo (c)	21,400,000	0
Total, Disponibilidades	<u>64,435,500</u>	<u>40,177,766</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021. incluye en cuentas corrientes un monto de US\$6,631 y US\$47,117 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$95,468 y US\$101,939 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

(c) Al 31 de diciembre de 2022, el saldo este compuesto por los depósitos a plazo con vencimiento menor o igual a tres meses y el detalle se muestra a continuación:

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2022			
Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	4,000,000	4.86%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	1,000,000	5.03%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	1,000,000	5.25%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	3,000,000	5.31%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	3,000,000	5.42%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	2,000,000	5.56%	90
Banco Atlántida, S.A.	2,000,000	5.50%	90
BANCOVI de R.L.	1,500,000	5.65%	90
BANCOVI de R.L.	1,000,000	5.75%	90
Banco Abank	2,900,000	6.00%	90
Total	21,400,000		

Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	11,132	8,257
Anticipos por Servicios (a)	6,024,197	6,928,705
Anticipos a Contratistas	269,379	0
Anticipo de Fondos a Instituciones	116,586	74,991
Total, Anticipos de Fondos	<u>6,421,294</u>	<u>7,011,953</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,404,658 y US\$2,186,585 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

Nota 5 – Inversiones Temporales.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Letras del Tesoro	2,000,000	2,000,000
Descuento Letras del Tesoro	-122,066	-122,066
Depósitos a Plazo (a)	5,010,000	27,785,000
Total, Inversiones Temporales	<u>6,887,934</u>	<u>29,662,934</u>

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

- a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo mayor a tres meses e inferior a un año, colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

Banco	Al 31 de diciembre de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Monto	Interés Promedio	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	0	0%	0	16,000,000	4.74%	90
Banco Promerica, S.A.	0	0%	0	630,000	5.13%	180
Banco Promerica, S.A.	0	0%	0	250,000	5.26%	360
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	0	0%	0	525,000	4.75%	180
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	0	0%	0	250,000	5.00%	360
Banco Atlántida El Salvador	550,000	5.95%	180	1,000,000	5.00%	180
Banco Azul de El Salvador	500,000	5.75%	180	300,000	5.28%	360
Banco Azul de El Salvador	300,000	5.60%	360	650,000	4.86%	180
Multi Inversiones Mi Banco	200,000	5.53%	180	200,000	5.25%	180
Banco Atlántida El Salvador	0	0%	0	1,550,000	5.22%	360
Bancovi, de R.L.	0	0%	0	4,000,000	5.31%	180
Banco Industrial	830,000	5.85%	180	200,000	5.20%	180
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	6.25%	180	1,830,000	6.00%	180
Banco Abank	1,300,000	6.25%	180	400,000	6.12%	180
Total	5,010,000			27,785,000		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo con las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además con el instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda (FSV), aprobado en JD-038/2022, punto IX) del 24 de febrero de 2022.

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, en punto VIII) del Acta de sesión de Junta Directiva JD-064/2022 del 01 de abril de 2022, se autorizó la renovación de Letes.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$5,010,000 y US\$4,785,000; respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

Nota 6.- Inversiones en Préstamos – Netas.

Las inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inversiones en Préstamos – Netos		
<u>Préstamos para Vivienda</u>		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	969,338,222	895,990,653
Préstamos Hipotecarios Vencidos	27,089,495	26,135,457
Refinanciamientos Vigentes	10,406,786	8,203,903
Refinanciamientos Vencidos	918,299	910,997
Préstamos Reestructurados Vigentes	91,131,548	79,085,525
Préstamos Reestructurados Vencidos	10,417,411	8,612,751
Inversiones Financieras en Cobranza Judicial	75,770	86,702
	<u>1,109,377,531</u>	<u>1,019,025,988</u>
<u>Otros Préstamos</u>		
Préstamos Personales	354,691	321,267
	<u>354,691</u>	<u>321,267</u>
Total, Inversiones en Préstamos	<u>1,109,732,222</u>	<u>1,019,347,255</u>
Provisión de Inversión en Préstamos	-207,650,366	-159,347,920
Total, Inversiones en Préstamos – Netas	<u>902,081,856</u>	<u>859,999,335</u>

Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$70,695,070 y US\$59,985,484 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$24,324,851 y US\$24,604,628 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$104,898,255 y US\$74,521,421 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$75,013 y US\$80,327 respectivamente y para préstamos personales por US\$12,052 y US\$19,075.

La revisión, evaluación y propuestas de modificación o de actualización de la Política Crediticia y documentos normativos inherentes, se realiza de forma permanente, en función de atender las coyunturas que impacten a los clientes en la situación económica, laboral o familiar, entre otros. Producto de dichas revisiones y evaluaciones, durante todo el año se han gestionado ante Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores las autorizaciones siguientes:

Durante el período junio-diciembre de 2022, se gestionaron las autorizaciones de los Órganos de Dirección del FONDO para modificaciones en las regulaciones del Instructivo para la Aplicación de las NIC, siguientes:

1. En sesión de Junta Directiva Ni JD-100/2022 del 2 de junio de 2022, se autorizó modificación en la aplicación de pagos anticipados para el cálculo de los días mora, su aplicación será cuando la diferencia en los días mora de los intereses pendientes supere los 31 días respecto de los días mora de capital, se tomará la fecha de la cuota más antigua entre capital e intereses
2. En sesión de Junta Directiva N° JD-142/2022, de fecha 11 de agosto de 2022, punto IV), se autorizó verificación que la Política Crediticia vigente contenga las tasas activas interés máxima publicada por el Banco Central de Reserva, para el segundo semestre del año 2022, así como la actualización de los préstamos de la cartera hipotecaria del Fondo que al cierre del mes de junio de 2022 superaban dicha tasa de interés, los cuales se actualizados y reconstruidos sus saldos al 12.91% para una aplicación efectiva a partir del 1° de julio de 2022.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

3. En sesión de Junta Directiva N° JD-162/2022, de fecha 2 de septiembre de 2022, punto V), referente a: modificación al instructivo de administración y venta de activos extraordinarios, contemplando lo siguiente:
 - Establecer una clasificación por estado a los activos extraordinarios, basado en el método de depreciación de Ross Heidecke, facilitando la aplicación de un descuento por daños.
 - Conceptualizar las clasificaciones de los inmuebles recuperados tales como: Inmuebles: con reparaciones sencillas, reparaciones medias, reparaciones importantes, daños graves, desecho o inservibles, a fin establecer una estrategia de comercialización de estos.
 - Promover la comercialización al contado de viviendas recuperadas.
 - Disminuir los costos en que se incurren por la administración y tenencia de los inmuebles recuperados, como pagos de impuestos, servicios básicos, desmantelamientos, con el objeto de recuperar recursos y utilizarlos para el financiamiento.
4. Asamblea de Gobernadores en sesión AG-180 del 29/11/2022 autorizó la ampliación del "Programa Casa Joven", con vigencia a partir del 01/02/2023; en concordancia con la modificación a la Ley General de la Juventud, aprobada por la Asamblea Legislativa, según decreto legislativo N°517, emitido el 4/10/2022, publicado en el Diario Oficial del 28/10/2022.
5. Se mantienen en ejecución los programas de Crédito: Casa Mujer, Casa Joven, Aporte y Crédito (PAC), Vivienda Social, Vivienda Cercana y Vivienda en Altura.
6. EL FSV mantiene el acceso a los servicios y los canales electrónicos de atención al cliente, además del Centro De Atención Telefónica (CALL CENTER) gratuito desde Estados Unidos: 1-844-357-0715, el sitio web www.fsv.gob.sv y el pago electrónico, a través de PAGOES.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los créditos hipotecarios calificados como categoría A1 y A2, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 13). La composición de la cartera por categoría de riesgo se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre 2022			Al 31 de diciembre 2021		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	80,551	973,670,243	A1	79,645	893,715,800
A2	202	4,068,385	A2	198	3,766,170
B	6,391	72,875,227	B	6,262	67,073,190
C1	1,357	15,014,373	C1	1,373	14,385,006
C2	1,268	15,463,546	C2	1,305	15,266,611
D1	322	5,457,383	D1	269	4,096,886
D2	296	4,166,372	D2	228	3,572,753
E	1,700	18,662,003	E	1,551	17,149,573
Total	92,087	1,109,377,532	Total	90,831	1,019,025,989

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2022			Saldo al 31 de diciembre de 2021		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0	5	4,359	0	6	5,567
3	3,295	36,880,475	3	2400	26,276,045
4	2,621	61,314,336	4	1911	41,454,916
4.25	1	40,976	4.25	1	41,863
4.5	2	44,151	0	0	0
4.75	4	233,857	4.75	4	242,324
4.77	2	9,307	4.77	2	10,344
4.9	3,159	64,903,249	4.9	1845	35,398,931
4.97	11	108,373	4.97	11	115,491
4.99	149	2,340,158	4.99	148	2,335,405
5	243	6,940,911	5	202	5,702,032
5.5	591	10,058,810	5.5	596	10,386,246
5.75	210	6,712,728	5.75	120	3,913,721
5.85	989	31,296,594	5.85	756	24,833,674
6	8,334	116,691,055	6	8498	122,250,509
6.1	312	12,232,632	6.1	152	5,941,397
6.25	2,654	46,215,996	6.25	1335	23,020,973
6.4	65	2,819,552	6.4	25	1,118,613
6.5	15,526	35,579,546	6.5	18658	46,882,938
6.75	92	3,909,916	6.75	47	2,007,402
6.85	56	3,561,788	6.85	25	1,534,393
6.9	949	15,855,886	6.90	916.00	15,263,302
6.99	30	384,312	6.99	29	393,234
7	5,193	71,303,344	7	5318	75,053,521
7.25	708	26,414,582	7.25	347	13,123,691
7.5	6,695	98,800,005	7.5	5630	81,125,318
7.75	395	10,928,881	7.75	227	6,445,273
7.76	1	11,674	7.76	1	11,758
7.77	3,571	16,921,274	7.77	3725	18,874,839
7.97	8,629	50,547,065	7.97	8872	54,288,507
7.99	11	1,007,282	7.99	10	920,317
8	3,649	91,346,066	8	3608	95,047,406
8.27	46	534,167	8.27	41	436,365
8.35	7	296,969	8.35	2	88,677
8.47	129	1,395,002	8.47	98	1,025,277
8.5	3,590	51,700,603	8.5	3719	54,696,696
8.6	5	282,238	8.6	2	130,684
0	0	0	8.77	1	14,960
8.85	60	996,030	8.85	67	1,101,729
8.97	1	21,683	0	0	0
8.99	7	643,819	8.99	9	894,031
9	16,184	145,062,726	9	17515	160,811,495
9.25	2,036	48,009,918	9.25	2128	50,227,694
9.5	477	12,558,849	9.5	431	12,182,051
9.75	28	1,475,392	9.75	14	672,908

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Saldo al 31 de diciembre de 2022			Saldo al 31 de diciembre de 2021		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
9.99	207	3,528,503	9.99	177	3,767,742
10	316	3,743,879	10	344	4,273,598
10.25	9	110,983	10.25	3	21,517
10.5	272	6,949,357	10.5	285	7,892,009
11	3	99,290	11	3	100,261
11.5	48	899,320	11.5	28	541,971
11.75	4	150,466	11.75	3	148,408
11.99	23	640,418	11.99	23	598,671
12.5	429	4,323,962	12.5	446	4,934,853
12.64	31	166,367	12.64	42	223,272
12.69	1	1,760	12.69	1	1,878
12.91	11	216,761	0	0	0
13	1	122,510	13	4	84,977
13.14	1	6,597	13.14	5	65,026
14.5	9	20,825	14.5	15	69,289
	92,087	1,109,377,532		90,831	1,019,025,989

Nota 7.- Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otros Deudores Financieros	46,760	44,883
Rendimiento de Títulos Valores	52,698	60,323
Intereses de Préstamos	15,126,473	12,662,434
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,203,128	1,203,128
	<u>16,429,059</u>	<u>13,970,768</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,203,128 que corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$778,561 y Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,568. (véase anexo 2)

Nota 8.- Inversiones Intangibles – Netas.

Las inversiones intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado - Netas al 31 de diciembre de 2022 Y 2021, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguros Pagados por Anticipado	908,510	909,069
Derechos de Propiedad Intelectual	1,317,111	546,792
Total, Inversiones Intangibles – Netas	<u>2,225,621</u>	<u>1,455,861</u>

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audítores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Nota 9.- Inversiones no Recuperables – Netas.

Las inversiones no recuperables netas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Deudores Varios en Cobro Judicial	2,603	2,603
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	5,136,943	5,985,942
Anticipos por Servicios	267,634	251,788
Saneamiento de Costas Procesales no Recuperables	939	969
	<u>5,408,119</u>	<u>6,241,302</u>
Estimación por Inversiones no Recuperables	-5,404,624	-6,237,778
Total, Inversiones no Recuperables – Netas	<u>3,495</u>	<u>3,524</u>

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

Nota 10.- Existencias Institucionales – Netas.

Las inversiones en existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	546	398
Productos Textiles y Vestuario	714	322
Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos	22,136	10,706
Productos de Cuero y Caucho	19	72
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	35,691	34,994
Materiales de Uso o Consumo	5,515	3,267
Bienes de Uso y Consumo Diversos	4,725	5,081
Equipos Informáticos	20,335	79
	<u>89,681</u>	<u>54,919</u>
Inmuebles para la Venta:	1,646,291	1,647,744
Edificios e Instalaciones:	0	18,834
Activos Extraordinarios	59,773,054	64,345,750
	<u>61,419,345</u>	<u>66,012,328</u>
Total	<u>61,509,026</u>	<u>66,067,247</u>
Provisión por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	-61,179,090	-
		<u>65,725,049</u>
Total, Existencias Institucionales – Netas	<u>329,936</u>	<u>342,198</u>

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Los inmuebles en existencias incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Terrenos en existencias:</u>		
Finca La Bretaña, San Martín	13,147	41,176
Las Vertientes, Tonacatepeque	176	188
Comunidad Torres de Jerusalén	87,295	87,295
Madre Tierra, Apopa	54,279	54,279
Finca La Selva, Ilopango	16,414	16,414
Lotificación Comunidad 10 de Octubre	5,587	5,587
Lotificación La Selva, Ilopango – El Tikal Nte. y Sur	6,300	6,300
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	<u>1,381,885</u>	<u>1,355,150</u>
	<u>1,565,083</u>	<u>1,566,389</u>
Revaluación de Terrenos	81,209	81,355
Subtotal Terrenos en existencias	<u>1,646,292</u>	<u>1,647,744</u>
<u>Edificios e Instalaciones:</u>		
Viviendas Adquiridas, Netas de Viviendas en Comodato	0	12,054
Viviendas Deterioradas	0	6,780
Activos Extraordinarios (b)	<u>59,773,054</u>	<u>64,345,750</u>
	<u>59,773,054</u>	<u>64,364,584</u>
Total, Inmuebles en existencias	<u>61,419,346</u>	<u>66,012,328</u>
Provisión por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	<u>-61,179,089</u>	<u>-65,725,049</u>
Total	<u>240,257</u>	<u>287,279</u>

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

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es de US\$1,381,885 y US\$1,355,150 respectivamente.

- (a) Los inmuebles en existencias, específicamente los terrenos relacionados con viviendas dañadas incluyen una provisión por pérdida por el 100% de su valor contable de US\$1,381,885 autorizada su creación según punto VIII de JD-016/12 del 25 de enero de 2012.
- (b) El total de las viviendas en inventario de Activos Extraordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 4,393 y 4,830 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, 2,194 y 2,354 viviendas invadidas respectivamente.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen una estimación voluntaria de US\$9,825,115 y US\$8,782,900 respectivamente.

Nota 11.- Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

Descripción	31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2021		
	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones (a) Revalúo de Edificios e Instalaciones	3,916,754	69,299	3,847,455	6,010,469	1,865,489	4,144,980
Deterioro de Edificaciones e Instalaciones	0	0	0	-137,328	0	-137,328
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,143	238	2,381	2,142	239
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	701,795	231,908	469,887	879,191	362,828	516,363
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	4,638,604	3,209,703	1,428,901	4,560,539	3,312,054	1,248,485
	12,734,707	3,513,053	9,221,654	12,887,456	6,225,559	6,661,897
Bienes no Depreciables						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,794	1,405,794	0	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,697,760	0	3,697,760	3,105,065	0	3,105,065
Obras de Arte y Culturales	16,206	0	16,206	16,206	0	16,206
	5,119,760	0	5,119,760	4,527,065	0	4,527,065
Total, Inversiones en Bienes de Uso	17,854,467	3,513,053	14,341,414	17,414,521	6,225,559	11,188,962

- (a) Según acuerdo JD-119/2022 del 31 de diciembre de 2022, Punto VI) Revalúo de edificios de oficinas del FSV (Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples), se autorizó actualizar el valor en libros, en cumplimiento de la normativa de Contabilidad Gubernamental de realizar ajustes periódicos que permitan actualizar los valores que muestran los recursos y obligaciones y lograr una adecuada razonabilidad en la presentación de la información financiera, y además cubrir la necesidad de garantía adicional otorgada en línea de crédito con BANDESAL.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Nota 12.- Inversiones en Bienes privativos.

Las inversiones en bienes privativos al 31 de diciembre de 2022 consideran el proyecto código 8185 denominado "Mejoramiento de las Oficinas Centrales del FSV, municipio y departamento de San Salvador".

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Construcciones, Mejoras y Ampliaciones	683,410	0
Mobiliarios	385,000	0
Costos Acumulados de la Inversión	<u>1,068,410</u>	<u>0</u>

Nota 13.- Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios por Contratos	391,411	246,766
Asuntos Pendientes (a)	345,871	234,517
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	1,019,263	850,384
Excedentes de Préstamos	806,157	817,975
Cuotas de Amortización por Aplicar	31,657	52,547
Complemento para Adquisición de Viviendas	180,552	508,955
Alquiler de Viviendas	10,770	10,585
Reparaciones Recuperables de Seguro (c)	787,780	851,864
Aporte a Crédito para Vivienda	112,419	174,435
Aportes por Aplicar	31,409	51,035
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d)	358,100	572,449
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (e)	800,389	300,389
Depósitos Retenciones Fiscales	82,363	44,979
Depósitos de Recaudación por Liquidar	29,373	46,507
Despensa Familiar empleados F.S.V. Supermercado	1,187	1,187
Descuentos a favor de Usuarios de Despensa	29,392	47,369
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	1,425	736
Derechos Registrales no Financiados	11,704	13,459
Venta de Activos Extraordinarios	158,018	40,160
Subsidio Canasta Básica	962	962
Valúos por Cuenta del Cliente	30,776	30,657
Otros Depósitos	8,635	5,283
	<u>5,229,613</u>	<u>4,903,200</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 diciembre.
- (c) Corresponde a indemnizaciones efectuadas por la Compañía de Seguros por reclamos de daños a viviendas pendientes de devolver.
- (d) Corresponde a retención del 3% de garantía por posibles desperfectos de construcción, efectuadas al momento de pagar al vendedor la vivienda, vigente por 12 meses antes de su devolución.

El saldo está constituido al 31 de diciembre de 2022 por un monto de \$300,388.85 para el Plan Reasentamiento Proyectos Viales y \$500,000.00 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre El Instituto Administrador de Los Beneficios y Prestaciones Sociales de los Veteranos Militares de La Fuerza Armada y Excombatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional que participaron en el conflicto armado interno de El Salvador del primero de enero de 1980 al dieciséis de enero de 1992 y El Fondo Social para La Vivienda.

Nota 14.- Endeudamiento Interno a Largo Plazo.

El total del Endeudamiento Interno al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de US\$137,412,201 y US\$154,058,377 y se compone en emisiones de Títulos Valores US\$118,383,717 y US\$136,389,921 y Préstamos Internos por US\$19,028,484 y US\$17,668,456 respectivamente; al final de esta nota se presenta un detalle de la integración del Endeudamiento Interno.

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de Títulos Valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audítores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Denominación	Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 31/12/2022	Tasa de Interés	Saldo al 31/12/2021	Tasa de Interés
Serie A	US\$ 5.7M,286	14/9/1998	14/9/2023	US\$ 228,571	5.83	US\$ 457,143	5.20
Serie B	4.000,000	14/10/1998	14/10/2023	60,000	5.70	320,000	5.03
Serie C	3.3M,286	15/11/1998	15/11/2023	132,571	5.45	265,143	5.03
Serie D	2.628,571	14/12/1998	14/12/2023	105,143	5.83	210,286	5.20
Serie E	4.685,714	15/1/1999	15/1/2024	374,857	5.70	562,286	5.03
Serie F	4.571,429	12/2/1999	12/2/2024	365,714	5.96	548,571	4.94
Serie G	2.628,571	12/3/1999	12/3/2024	210,286	5.83	315,428	5.06
Serie H	4.457,143	15/4/1999	15/4/2024	356,572	5.70	534,857	5.03
	<u>32.000,000</u>			<u>1.833,714</u>		<u>3.213,714</u>	
CIFSV-8							
Serie A	7.428,571	15/6/1999	15/6/2024	594,286	5.83	891,429	5.20
Serie B	5.142,857	14/7/1999	14/7/2024	411,429	5.70	617,143	5.03
Serie C	1.142,857	19/8/1999	19/8/2024	91,429	5.45	137,143	5.03
Serie D	4.571,428	15/9/1999	15/9/2024	365,714	5.83	548,571	5.20
Serie E	5.7M,286	14/10/1999	14/10/2024	457,143	5.70	685,714	5.03
Serie F	4.571,429	14/12/1999	14/12/2024	365,714	5.83	548,571	5.20
Serie G	5.7M,286	14/1/2000	14/1/2025	685,714	5.70	914,286	5.03
	<u>34.285,714</u>			<u>2.971,429</u>		<u>4.342,857</u>	
CIFSV-10							
Serie A	6.857,143	14/4/2000	14/4/2025	822,857	5.70	1.097,143	5.03
Serie B	4.571,428	15/5/2000	15/5/2025	548,572	5.45	731,428	5.03
Serie C	5.7M,286	14/6/2000	14/6/2025	685,714	5.83	914,286	5.20
Serie D	5.7M,286	14/7/2000	14/7/2025	685,714	5.70	914,286	5.03
	<u>22.857,143</u>			<u>2.742,857</u>		<u>3.657,143</u>	
CIFSV-12							
Serie A	1.428,571	3/10/2000	3/10/2025	137,1429	5.96	1.828,572	4.84
Serie B	3.428,572	15/11/2000	15/11/2025	411,429	5.45	548,571	5.03
Serie C	3.428,571	14/12/2000	14/12/2025	411,428	5.83	548,571	5.20
Serie D	6.857,143	15/1/2001	15/1/2026	1.097,143	5.70	1.371,429	5.03
Serie E	6.854,000	15/2/2001	15/2/2026	1.096,640	5.45	1.370,800	5.03
Serie F	6.888,000	15/3/2001	15/3/2026	1.102,080	5.83	1.377,600	5.20
Serie G	6.888,000	24/4/2001	24/4/2026	1.102,080	5.64	1.377,600	4.97
Serie H	6.888,000	13/5/2001	13/5/2026	1.102,080	5.45	1.377,600	5.03
Serie I	6.888,000	15/6/2001	15/6/2026	1.102,080	5.83	1.377,600	5.20
Serie J	6.888,000	13/7/2001	13/7/2026	1.102,080	5.70	1.377,600	5.03
Serie K	3.960,000	24/8/2001	24/8/2026	633,600	5.76	792,000	5.11
Serie L	3.960,000	21/9/2001	21/9/2026	633,600	5.71	792,000	5.14
Serie M	3.960,000	12/10/2001	12/10/2026	633,600	5.70	792,000	5.03
Serie N	3.960,000	15/11/2001	15/11/2026	633,600	5.45	792,000	5.03
US\$	<u>82.276,857</u>			<u>12.432,869</u>		<u>16.723,943</u>	
Saldos que pasan				US\$	<u>20.080,869</u>	US\$	<u>26.937,667</u>

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Denominación	Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 31/12/2022		Saldo al 31/12/2021		Tasa de Interés
				US\$	20,080,889	US\$	28,937,657	
Saldos que vienen								
CIFSV-13								
Serie A	US\$ 12,000,000	11/12/2001	11/12/2026		1,920,000	5.83	2,400,000	5.20
Serie B	8,000,000	11/12/2002	11/12/2027		1,600,000	5.63	1,920,000	4.97
Serie C	8,000,000	11/2/2002	11/2/2027		1,600,000	5.45	1,920,000	4.94
Serie D	8,000,000	11/3/2002	11/3/2027		1,600,000	5.83	1,920,000	5.20
Serie E	9,000,000	12/4/2002	12/4/2027		1,800,000	5.70	2,160,000	5.03
Serie F	9,000,000	11/5/2002	11/5/2027		1,800,000	5.45	2,160,000	5.03
Serie G	9,000,000	11/6/2002	11/6/2027		1,800,000	5.83	2,160,000	5.20
Serie H	9,000,000	12/7/2002	12/7/2027		1,800,000	5.70	2,160,000	5.03
Serie I	9,000,000	11/8/2002	11/8/2027		1,800,000	5.45	2,160,000	5.03
Serie J	4,000,000	11/9/2002	11/9/2027		800,000	5.83	960,000	5.20
Serie K	8,000,000	11/10/2002	11/10/2027		1,600,000	5.70	1,920,000	5.03
Serie L	7,000,000	11/11/2002	11/11/2027		1,400,000	5.45	1,680,000	5.03
	<u>100,000,000</u>				<u>18,520,000</u>		<u>23,520,000</u>	
CIFSV-14								
Tramo 1	8,000,000	11/12/2002	11/12/2027		1,600,000	5.83	1,920,000	5.20
Tramo 2	8,000,000	11/2/2003	11/2/2028		1,920,000	5.45	2,240,000	4.94
Tramo 3	8,000,000	11/4/2003	11/4/2028		1,920,000	5.70	2,240,000	5.03
Tramo 4	9,000,000	11/7/2003	11/7/2028		2,160,000	5.70	2,520,000	5.03
Tramo 5	9,000,000	22/8/2003	22/8/2028		2,160,000	5.76	2,520,000	5.11
Tramo 6	9,000,000	12/9/2003	12/9/2028		2,160,000	5.83	2,520,000	5.06
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028		2,160,000	5.83	2,520,000	5.06
Tramo 8	9,000,000	27/2/2004	27/2/2029		2,520,000	5.76	2,880,000	5.11
Tramo 9	8,000,000	2/4/2004	2/4/2029		2,240,000	5.53	2,560,000	4.84
Tramo 10	9,000,000	28/5/2004	28/5/2029		2,520,000	5.72	2,880,000	5.11
Tramo 11	9,000,000	2/7/2004	2/7/2029		2,520,000	5.53	2,880,000	4.84
Tramo 12	9,000,000	30/7/2004	30/7/2029		2,520,000	5.64	2,880,000	5.05
	<u>US\$ 104,000,000</u>				<u>26,400,000</u>		<u>30,560,000</u>	
CDVISFSV-01								
Tramo 1	5,743,900	26/2/2013	26/2/2038		3,676,096	3.00	3,905,852	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/5/2013	28/5/2038		3,767,360	3.00	4,002,820	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/9/2013	27/9/2038		3,791,616	3.00	4,028,592	3.00
Tramo 4	4,945,200	11/12/2013	11/12/2038		3,164,928	3.00	3,362,736	3.00
	<u>US\$ 22,500,000</u>				<u>14,400,000</u>		<u>15,300,000</u>	
CDVISFSV-02								
Tramo 1	6,166,500	28/3/2014	28/3/2039		4,133,220	3.00	4,439,880	3.00
Tramo 2	6,285,900	30/7/2014	30/7/2039		4,260,810	3.00	4,511,448	3.00
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039		4,279,072	3.00	4,530,868	3.00
Tramo 4	6,074,700	28/4/2015	28/4/2040		4,373,784	3.00	4,616,772	3.00
	<u>US\$ 24,800,000</u>				<u>17,136,988</u>		<u>18,098,988</u>	
CDVISFSV-03								
Tramo 1	6,524,300	29/9/2015	29/9/2040		4,697,496	3.00	4,968,468	3.00
Tramo 2	6,772,900	26/4/2016	26/4/2041		5,117,404	3.00	5,416,320	3.00
Tramo 3	6,990,000	31/10/2016	31/10/2041		5,312,400	3.00	5,592,000	3.00
Tramo 4	7,148,200	28/3/2017	28/3/2042		5,711,560	3.00	6,004,488	3.00
	<u>US\$ 27,435,400</u>				<u>20,875,860</u>		<u>21,973,276</u>	
				<u>US\$ 118,383,717</u>		<u>US\$ 136,388,921</u>		

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CIFSV, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es de US\$66,000,869 y US\$81,017,657 respectivamente, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CDVISFSV al 31 de diciembre de 2022 y 2021, por US\$52,382,848 y US\$55,372,264 respectivamente, no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce.

Préstamos Internos

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente; se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Préstamos Internos</u>		
Línea de Crédito Rotativa aprobada por BANDESAL, por la suma de hasta US\$50,000,000.00; 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.	18,944,634	17,578,156
MOP, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano, Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.	83,850	90,300
Total, Préstamos Internos	<u>19,028,484</u>	<u>17,668,456</u>
Títulos Valores Diversos	118,383,717	136,389,921
Préstamos Internos	19,028,484	17,668,456
Total, Endeudamiento Interno	<u>137,412,201</u>	<u>154,058,377</u>

Nota 15 – Endeudamiento Externo.

Préstamo por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente; se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Préstamos Externos</u>		
Línea Global de Crédito No. 2178 aprobada por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$53,700,000.00; destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas intermediación financiera del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada programa. La Línea global de crédito estará garantizada sobre la cartera crediticia generada con los recursos	49,132,184	49,478,155

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

<u>Préstamos Externos</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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. Contrato de préstamo No. 2281 aprobado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa Temporal de Vivienda y Vida Digna del FSV. El préstamo estará garantizado sobre la cartera crediticia generada con los recursos del mismo u otras vigentes de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda.	44,089,796	10,000,000
Total, Endeudamiento Externo	<u>93,221,980</u>	<u>59,478,155</u>

Nota 16.- Acreedores Financieros.

Acreedores Financieros – Corto Plazo

El detalle de los acreedores financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cotizaciones Depuradas	0	168,587,927
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	0	10,537,405
	<u>0</u>	<u>179,125,332</u>

Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acreedores Monetarios por Remuneraciones	712,290	547,729
Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	905,257	864,664
Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros (b)	1,693,832	1,549,903
Indemnizaciones Laborales	0	54,100
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 28)	0	7,111,143
Acreedores Monetarios por Pagar	29,513	26,691
Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	1,133,752	139,528
Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras	24,428	36,944
A. M. X inversiones financieras temporales	1,007	1,134
	<u>4,500,079</u>	<u>10,331,836</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$15,811 y US\$64,049 según requerimiento de las unidades generadoras.

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

- (b) Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros: Incluye los compromisos y pagos de las obligaciones originados en el uso del financiamiento interno y externo de terceros por concepto del servicio de la deuda pública, tales como: amortización, intereses, comisiones, impuestos, tasas, derechos, seguros, comisiones y gastos bancarios u otros de igual naturaleza. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se adjunta el siguiente detalle:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Deuda Interna	902,768	969,561
Deuda Externa	716,533	430,835
A.M. X Gastos Financieros y Otros	74,531	149,507
	<u>1,693,832</u>	<u>1,549,90</u>

Acreedores Financieros – Largo Plazo

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indemnizaciones Laborales	134,994	0
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 28)	7,497,753	0
	<u>7,632,747</u>	<u>0</u>

Indemnizaciones Laborales

Las indemnizaciones laborales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está integrado por el saldo acumulado en concepto de Pasivo Laboral de aquellos empleados que no decidieron tomar dicho beneficio. (Ver nota 2 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad, literal “o”)

Provisiones para Prestaciones Laborales

La Provisión para Prestaciones Laborales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está integrada por la subcuenta contable Fondo de Protección. (Ver nota 28)

Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cotizaciones Depuradas	158,583,742	0
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,579,178	0
	<u>169,162,920</u>	<u>0</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 cotizante sobre el salario mínimo

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

vigente, del cinco por ciento y del medio del uno por ciento para patronos y trabajadores, respectivamente.

La tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones a partir de diciembre del 2,000 es del 0.5% de interés anual.

La devolución de los depósitos acreditados al trabajador, en el Fondo con sus respectivos intereses, procederá en los casos de Jubilación, al obtener la calidad de pensionado del ISSS, INPEP y el IPSFA, así mismo en caso que el trabajador ya hubiere cumplido la edad legal para obtener pensión por vejez (55 mujeres y 60 hombres), de conformidad a las leyes correspondientes, pero aún no cumple con los otros requisitos necesarios para obtener una pensión por vejez establecida por las leyes y demás normativas que regulan a las instituciones previsionales relacionadas.

En caso de muerte a los beneficiarios y herederos del titular fallecido, de conformidad a lo establecido en el reglamento para devolución de cotizaciones.

En caso de Invalidez permanente total al ser declarado con incapacidad permanente total, cumpliendo lo establecido en la normativa institucional previsional a la que se encuentre afiliado.

Nota 17 – Patrimonio Estatal.

El movimiento del patrimonio registrado al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica-Riesgo País	Reserva para Programas Especiales	Reserva Técnica-Deducibles y/o Quebrantos	Reserva para obligaciones con terceros	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	6,635,429	198,446	37,985,523	5,711,538	491,164,611	51,554	2,459,139	11,660,161	50,000	555,916,401
Mediante acuerdo No. AG-178 Punto 5 del 29/03//2022, se autorizó, distribuir excedentes del año 2021 para incrementar la reserva general.	0	0	-37,985,523	0	34,186,969	0	3,798,554	0	0	0
Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica - Deducibles y/otros Quebrantos.	0	0	0	0	0	0	0	84,834	0	84,834
Descargo por venta de un lote: Polígono E lote 8, San Nicolás, Apopa, S.S. a desmovilizada de la	0	0	0	-147	0	0	0	0	0	-147

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audítores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica-Riesgo País	Reserva para Programas Especiales	Reserva Técnica-Deducibles y/o Quebrantos	Reserva para obligaciones con terceros	Total
cooperativa Xochitl, Sra. Gloria Maribel Escobar, recibo 36099 registrado el 17/05/2022 en diario 03/6077										
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	10,650	0	0	0	-10,650	0	0	0	0
										0
Revaluó de Edificios de Oficinas del FSV según punto VI) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-119/2022 del 30 de junio de 2022. Registro de contribución al programa casa mujer vía tasa de interés subsidiada según AG-160/2019 del 21/03/2019 correspondiente al período de enero a diciembre 2022. Liquidación de saldo por \$900 de Maritza Teresa Villanueva, Autorizado por Junta Directiva No. JD-166/2022 del 14/09/2022.	0	0	0	3,186,071	0	0	-2,198,242	0	-900	986,929
Resultados del Ejercicio 2022	0		40,076,963	0	0	0			0	40,076,963
Saldos al 31 de diciembre de 2022	6,635,429	209,096	40,076,963	8,897,462	525,351,580	40,904	4,059,450	11,744,995	49,100	597,064,979

Nota 18 – Cuentas de Orden.

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

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Un resumen al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos	2,975,646	2,680,649
Activos Castigados	230,783,33	264,757,00
	<u>7</u>	<u>9</u>
Total, Cuentas de Orden	<u>233,758,983</u>	<u>267,437,65</u>
		<u>8</u>

Nota 19 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	1,998,429	3,428,606
Intereses de Préstamos Otorgados	77,968,993	74,379,311
Total, Ingresos Financieros y Otros	<u>79,967,422</u>	<u>77,807,917</u>

Nota 20 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	96,475	50,695
Venta de Bienes Muebles	0	4,160
Venta de Bienes Inmuebles	16,578,390	14,165,260
Total, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	<u>16,674,865</u>	<u>14,220,115</u>

Nota 21 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>		
Ingresos por Garantías y Finanzas Ejecutadas	150	4,125
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	1,217,264	1,351,496
Ingresos Diversos (a)	47,802,366	47,309,632

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corrección de Recursos (b)	776,292	387,359
Ajustes de Ejercicios Anteriores	131,198	124,332
Total, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	<u>49,927,270</u>	<u>49,176,944</u>

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

Nota 22 – Gastos en Personal.

Los gastos en personal al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	133,925	107,350
Remuneraciones Personal Eventual	11,414,858	10,662,132
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	40,361	40,182
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Públicas	427,293	419,619
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Privadas	496,176	437,442
Indemnizaciones	1,565,660	939,853
Comisiones	140,248	130,403
Otras Remuneraciones	902,700	929,550
Total, Gastos en Personal	<u>15,121,221</u>	<u>13,666,531</u>

El número de empleados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 514 y 520 respectivamente.

Nota 23 – Gastos de Bienes de Consumo y Servicio.

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios	38,281	32,777
Productos Textiles y Vestuarios	24,322	63,073
Productos de Papel, Cartón e Impresos	78,297	53,543
Productos de Cuero y Caucho	4,852	2,851
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	98,188	77,348

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Minerales y Productos Derivados	21,679	1,816
Materiales de Uso y Consumo	29,815	33,542
Bienes de Uso y Consumo Diverso	40,849	38,015
Servicios Básicos	466,663	486,336
Mantenimiento y Reparación	375,312	307,080
Servicios Comerciales	462,931	543,256
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	5,936,312	4,836,053
Arrendamientos y Derechos	365,645	386,574
Pasajes y Viáticos	72,031	73,355
Servicios Técnicos y Profesionales	2,348,542	2,236,288
Total, Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	<u>10,363,719</u>	<u>9,171,907</u>

Nota 24 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos Financieros y Otros		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	553,554	647,874
Impuestos, Derechos y Tasas	26,534	26,682
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	5,619,168	6,020,817
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	1,017,943	938,427
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	3,628,118	2,968,892
Total, Gastos Financieros y Otros	<u>10,845,317</u>	<u>10,602,692</u>

Nota 25 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costo de Venta de Bienes de uso	28,042	17
Amortización de Inversiones Intangibles	3,595,655	3,447,611
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	47,876,077	44,219,467
Depreciación de Bienes de Uso	633,642	543,621
Gastos por Obsolescencia y Mermas (b)	916,600	7,079,045
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	15,289,847	13,455,474
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	48,025	9,954
Total, Costo de Ventas y Cargo Calculados	<u>68,387,888</u>	<u>68,755,189</u>

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audítores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

- (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 diciembre del 2022.
- (c) Corresponde al costo de venta de activos extraordinarios.

Nota 26 – Gastos por Actualizaciones y Ajustes.

El saldo de gastos por actualización y ajustes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ajustes de Ejercicios Anteriores	926,072	137,803
Total, Gastos por Actualizaciones y Ajustes	<u>926,072</u>	<u>137,803</u>

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

<u>diciembre de 2022</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	79,967,422	16,674,865	49,927,270
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	24,393,923		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.		-16,578,390	
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.			-49,927,270
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	<u>104,361,345</u>	<u>96,475</u>	<u>0</u>
<u>diciembre 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>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	77,807,917	14,220,115	49,176,944
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	22,702,972		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.		-14,170,087	
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.			-49,176,944
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	<u>100,510,889</u>	<u>50,028</u>	<u>0</u>

Nota 28 – Fondo de Protección.

Los recursos del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda que están incluidos en los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda y que para efectos de interpretación de los estados financieros de la Institución deben considerarse como fondos restringidos.

El detalle de los recursos y obligaciones del Fondo de Protección incluidos en los estados financieros del FSV al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	6,631	47,117
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	95,468	101,939
Total	<u>102,099</u>	<u>149,056</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	<u>2,404,658</u>	<u>2,186,585</u>
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Atlántida	550,000	550,000
Banco Promérica, S.A.		880,000
G & T Continental El Salvador, S.A.		0
Banco Abank	1,300,000	400,000
Banco Industrial	830,000	200,000
Banco Hipotecario		775,000
Banco Azul	800,000	950,000
Múlti Inversiones Mi Banco	200,000	200,000
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	830,000
Total	<u>5,010,000</u>	<u>4,785,000</u>
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Excedentes de Préstamos	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Acreedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	<u>7,497,753</u>	<u>7,111,143</u>

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

presidente y director ejecutivo, el personal Ejecutivo y los Trabajadores del Fondo Social para la Vivienda. Las principales finalidades del Fondo de Protección son:

- a) Administrar los aportes mensuales que el FSV efectúe a nombre del personal en calidad de prestación equivalentes al 5.5% del salario.
- b) Administrar los aportes que hagan los trabajadores, garantizar que los recursos aportados al Fondo de Protección produzcan rendimientos a niveles financieros aceptables correspondiente a 4.5% del salario.

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

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

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

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

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

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

Para el mes de febrero del año 2022 se retiraron de la institución 34 empleados de manera voluntaria lo que disminuyó en \$668.690.78 los recursos del Fondo de Protección.

Nota 29 – Proceso de Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo con nota DGCG-0507/2022 del 9 de marzo de 2022, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Sobre el particular, hago de su conocimiento que mediante Acuerdo Ejecutivo No. 237 de fecha 01 de marzo de 2021, se autorizó la implementación de las NICSP versión 2018, mediante un proceso de convergencia o

armonización en forma gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas, por consiguiente, a partir del mes de enero de 2022, se ha iniciado dicho proceso de implementación NICSP para las Unidades Primarias e Instituciones de Gobierno Central y Hospitales Nacionales.

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 actual clasificador institucional del SAFI, estaría catalogada como una Corporación Financiera Pública, en consecuencia, tendrían que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De llegarse a concretar este escenario, la DGCG, brindara el debido acompañamiento para validar los instrumentos normativos que cada Corporación Financiera Pública elabore y necesite implementar, según su giro de negocio.

Se hace referencia a circular MH.UVH.DGCG/003.01/2022, de fecha 22 de marzo de 2022, Asunto: Lineamientos para la depuración de saldos contables en los Estados Financieros Institucionales, de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda y en atención al punto V) "Proceso de Depuración Contable/ Desarrollo de nuevo Subsistema de Contabilidad Gubernamental – SAFI II" del Acta de sesión de Junta Directiva No. JD-068/2022 del siete de abril de año dos mil veintidós. Se realizaron un estimado de 26 partidas sobre depuración de saldos contables al 31 de diciembre de 2022.

Nota 30 – Administración de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda a diciembre 2022

Gestión Integral de Riesgos.

El FSV posee una estructura normativa interna compuesta por un conjunto de manuales, políticas y procedimientos para cada una de las unidades organizativas involucradas en la identificación, medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de las diferentes tipologías de riesgos a los que se encuentran expuestas sus operaciones. Tales como: Crédito, Operacional (incluye riesgo legal, fraude, entre otros), Mercado, Liquidez, Reputacional, Continuidad del Negocio, Seguridad de Información, Lavado de Dinero y de Activos, y Financiamiento al Terrorismo, entre otros, de acuerdo con las mejores prácticas vigentes, así como 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 (renovó su certificado en marzo 2021).

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

1) Riesgo de Crédito.

Son potenciales pérdidas que puede sufrir la institución ante la posibilidad de que un deudor incumpla total o parcial sus obligaciones de acuerdo con los términos establecidos, por diferentes motivos.

Debido a que este riesgo se origina con la actividad propia del FSV, la institución cuenta con políticas, manuales y procedimientos; así como un sistema informático para la determinación de reservas y provisiones que mitigan el riesgo crediticio y para la adecuada administración de éste, mediante el monitoreo, análisis, seguimiento y comunicación.

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

2) Riesgo Operacional.

Son posibles eventos de carácter aleatorio que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos institucionales generados por factores internos y/o externos, tales como: procesos, recurso humano, tecnología y eventos externos. Se incluye la gestión del Riesgo Legal y Riesgo de Fraude. El FSV utiliza el marco de gestión basado en las tres líneas de defensa, definidas así: 1) Unidades organizativas o de negocio que desarrollan los procesos y ejecutan las principales actividades; además son las responsables de identificar y evaluar los riesgos, así como establecer controles y medidas de mitigación, 2) Unidades especializadas en gestión, verificación y mitigación de riesgos (Unidad de Riesgos), y 3) Unidades de control y vigilancia (Auditoría Interna), lo cual permite mantener una adecuada gestión del riesgo operacional; además, desarrolla e implementa 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.

3) Riesgo de Liquidez.

Considera la posibilidad que una entidad no sea capaz de atender sus compromisos de pago y costos de operación principalmente en el corto y mediano plazo, o tenga que vender 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: Instructivo para el Manejo de Disponibilidades, Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez y a través del Manual de Contingencia de Liquidez; donde se definen los

escenarios que podrían generar alertas de iliquidez, estableciendo responsabilidades y estrategias para afrontar dichas situaciones.

4) Riesgo de Mercado.

Se refiere al riesgo de incurrir en pérdidas, debido a las variaciones del precio de mercado como 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 o el tipo de cambio.

La volatilidad en las tasas de interés puede tener un impacto negativo en el ingreso anual y en el valor económico del capital del FSV, por 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 riesgo por tipo de cambio representa la potencial pérdida como consecuencia de las fluctuaciones de las divisas de acuerdo con la volatilidad y posición en un momento determinado, es decir el cambio en la cotización de una moneda frente a otra que puede hacer ganar o perder posiciones de valor; en ese sentido el FSV como agente económico también está sujeto a la Ley Bitcoin, en el caso que parte de sus operaciones las realice con esta criptomoneda, habría una exposición a este factor de riesgo. También cuenta con normativa específica para la gestión de este riesgo como el Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez.

5) Riesgo Reputacional.

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

El FSV cuenta con el Manual de Comunicación Reputacional, para la gestión de este riesgo cuyo objetivo es: *Regular las acciones para anticiparse y preparar las condiciones que gestionen eficazmente la comunicación ante eventos 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;* cuyo alcance aplica a toda la estructura de la institución en la ejecución de los mecanismos de respuesta y acciones a ejecutar antes, durante y después de un evento que puedan derivar en un riesgo reputacional para la institución estableciendo un protocolo de acción y comunicación para actuar de acuerdo a la situación identificada aplicando la metodología definida.

6) Continuidad del Negocio.

Para desarrollar la Gestión de la Continuidad del Negocio, el FSV ha diseñado normativa interna con el objetivo de: *Establecer los lineamientos para desarrollar la gestión de la continuidad del*

negocio, que permita minimizar las consecuencias e impactos de cualquier incidente de interrupción que afecte el funcionamiento de la institución, ya sea por siniestros, daños a la reputación, riesgos internos o externos; de tal forma que se determine la estructura de funcionamiento del plan de continuidad del negocio que delimite claramente las funciones, los roles, las responsabilidades, los eventos que ponen en riesgo la continuidad del negocio, las actividades a realizar para mitigar dichos eventos, las alternativas de operación ante contingencias, el retorno a las actividades normales y realizar pruebas para evaluar la eficacia del plan; permitiendo evitar y/o minimizar los efectos ante alguna falla en las operaciones por cualquier incidente de interrupción, que afecte su funcionamiento y restablecer en el menor tiempo posible las operaciones de la Institución.

7) Riesgo de Seguridad de la Información.

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

La gestión está orientada a preparar a la entidad para el proceso de mitigación 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 permanentes de concientización al personal, buscando sensibilizar sobre la importancia que cada uno de los que integra la institución desempeña para minimizar los riesgos de fraude y robo 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 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, adoptando 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.

8) Riesgo de Lavado de Dinero y de Activos, Financiamiento al Terrorismo y financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva (LDA/FT/FPADM).

Es la probabilidad de pérdida o daño que puede sufrir una entidad por su propensión o vulnerabilidad a ser utilizada de manera directa o indirectamente a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de dinero o de activos, canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, financiamiento del terrorismo y de armas de destrucción masiva.

Con el fin de tratar adecuadamente el riesgo LDA/FT/FPADM 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 dinero y activos o se canalicen recursos para la financiación al terrorismo y/o de armas de destrucción masiva. La prevención incluye la realización de las siguientes acciones:
 - a) La creación de una estructura organizacional para la gestión del riesgo LDA/FT/FPADM.
 - b) La definición de políticas, procedimientos, lineamientos, pautas y directrices para la gestión del riesgo LDA-FT-FPADM.
 - c) Capacitación permanente a todo el personal del FSV, Administración Superior, Consejo de Vigilancia, 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 dinero o activos, financiación al terrorismo o financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva, que se pretendan realizar o se hayan realizado en la entidad, con el fin de intentar dar la apariencia de legalidad. Para ejercer un efectivo control interno, se realiza lo siguiente:
 - 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.

Nota 31 – Litigios y Contingencias.

Al 31 de diciembre de 2022 existe un consolidado de 4,808 Juicios Ejecutivos en proceso, después de haber agotado las gestiones de cobro por la vía administrativa debido a la mora en los créditos otorgados a los clientes del FSV, los cuales ascienden a la suma de US\$48,581,091.28 en distintas etapas procesales según cada caso. Sobre estas cuentas el FSV ha constituido las reservas de saneamiento correspondientes; por otra parte, los préstamos aplicados con cargo a reservas (castigados) y clasificados bajo la categoría de riesgo "E", han sido trasladados a los registros de Cuentas de Orden.

Nota 32 – Sistema de Cambio y Unidad Monetaria.

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), unidad monetaria de curso legal en El Salvador, además del Colón (¢) a partir del 1 de enero de 2001. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.00

VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Anexo 1

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
Disponibilidades

B)	Cuenta Bancaria	2022	2021	Variación
BANCOS COMERCIALES M/N				
Banco Cuscatlán				
	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Inversión Agencia. Sn. Miguel	120,848	80,681	40,166.98
	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0	230,853	146,191	84,661.75
	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000061169 Inversión. Agencia. Sta. Ana	794	13,535	-12,741.40
		352,495	240,408	112,087.33
Banco de América Central				
	Cuenta Corriente No. 200314755	0	72	-71.82
Banco Promerica S.A.				
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 1106005975	18,851	72,712	-53,860.50
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000006	175,676	396,917	-221,240.65
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000015	6,631	47,117	-40,486.23
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000016	9,259	8,975	283.60
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000017	1,395	1,066	328.87
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000018	21,199	21,199	0.41
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000019	7,500	6,404	1,096.18
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000020	1,121	1,589	-467.92
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000026	12,351	3,412	8,938.84
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000048	396,738	156,609	240,128.53
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000056	3,569	106	3,463.29
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000057	1,448	3,793	-2,345.33
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000058	3,562	9,618	-6,056.46
	Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000059	893.00	4,876.77	-3,983.77
		660,193.00	734,394.14	-74,201.14
Banco Atlántida ES S.A.				
	Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	5,590,999.00	1,159,585.14	4,431,413.86
	Banco Atlántida ES, S.A. Cta. Cte. No. 3103013130405 FONDO CONVENIO	500,100.00	0.00	500,100.00
		6,091,099.00	1,159,585.14	4,931,513.86
Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación				
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.				
	Cta. de Ahorro No. 01210359636	11,211,102	14,267,597	-3,056,494.66
	Cta. de Ahorro No. 01210373710	426,817.00	97,678.76	329,138.24
		11,637,919.00	14,365,275.42	-2,727,356.42
Banco Agrícola Comercial				
	Cta. de Ahorro No. 190001339-6	430,851	447,985	-17,134.31
	Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV	1,286,300.00	1,195,564.38	90,735.62
		1,717,151.00	1,643,549.69	73,601.31
Banco Cuscatlán				
	Bco. Cuscatlán Cuenta de Ahorro No. 008-401-00-0000007-2	5,196,818	2,872,606	2,324,212
Banco Promerica, S.A.				
	Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9	2,780,321	4,627,970	-1,847,648.87
	Cta. de Ahorro No. 20000045000399	95,468	101,939	-6,470.93
	Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV	50,229	58,532	-8,303.45
	Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proy. Viales	308,000	307,032	967.87

VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

<u>Cuenta Bancaria</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Variación</u>
Cta. de Ahorro No. 20000045000623 FSV-BCIE PROVIDA	7,707,112	8,676,686	-969,574.43
	<u>10,941,130.00</u>	<u>13,772,159.81</u>	<u>-2,831,029.81</u>
Banco Citibank de El Salvador, S.A.			
Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES	37,427	61,850	-24,422.56
Bco. de Fomento Agropecuario			
Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV	433,958	1,337,672	-903,714.25
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 1160700239-03	1,751,232	1,519,911	231,321.47
Banco G&T Continental El Salvador, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 083-200-004200100		593,486	-593,485.52
Banco Central de Reserva			
Cta. Depósitos No. 600213 BCR	1,111	2,469	-1,358.00
Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 101001002099	0	1,428,180	-1,428,180.31
BANCOVI DE R.L.			
Cta. Ahorro No. 06-0207-0002481 Bancovi-Vip	0	0	0.00
Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 Bancovi DE R.L.	202,947	79,741	123,206.48
	<u>202,947</u>	<u>79,741</u>	<u>123,206.48</u>
Banco Azul			
Cta. de Ahorro No. 10000001092969 Banco Azul	2,400,000	62,451	2,337,549.34
Banco Cooperativo de los Trabajadores			
Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	185,247	299,258	-114,010.72
Banco Cooperativo de los Trabajadores			
Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	10,297	0	10,297.00
Banco Cooperativo de los Trabajadores			
Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	1,412,776	0	1,412,776.00
	<u>43,031,800</u>	<u>40,173,066</u>	<u>-2,995,753</u>
Total, Disponibilidad en Bancos			

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 diciembre de 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta

Inmuebles	Existencia en V2	2022	2021	Variación	Actualizaciones
TERRENOS RUSTICOS					
1- FINCA LA BRETaña, SAN MARTIN	84,317	91,203	119,232	-28,029	
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. Terminación de contrato de comodato según matrícula registral 60234205-003-3 y registrado el 30/11/2020 en el movimiento 11307625.
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	0	28,029	-28,029	Descargo según movimiento 04/3993 del 09/11/2022, de valor en libros de Finca La Bretaña, agro mercado las pilas, a favor del Ministerio de Vivienda y de acuerdo a JD201/2021 del 04/11/2021 literal A) y escritura de donación y tramites registrales respectivos, con matrícula 60234205-00000 del Registro de la Propiedad, sección del Centro del CNR y D.O. N° 174 Tomo 436 del 19/09/2022.
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843	3,329	3,488	-159	DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08. Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt.
2.1 Las Vertientes - XOCHILT (19 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,557	3,329	3,488	-159	Descargo de un lote en movimiento de diario N° 04/2758 D/F 27/10/2021. Seguidamente se han ido descargando lotes, a medida los ex-cooperativistas van liquidando su compromiso, dando de baja el valor histórico y revalúo. Liq. de terreno por venta, el 17/05/2022 según movimiento 03/6077.
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 No 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida No. 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del Acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del Acta JD-008/2012 del 12/01/2012.-
6- Lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,587	0	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.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas		1,381,885	1,355,150	26,735	Administrador: área de Activos Extraordinarios. -
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur – Apopa	235	6,300	6,300	0	Reg. en Partida. 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.-
TOTALES		1,646,291	1,647,744	-1,453	

Detalle de la situación contable de los terrenos propiedad del Fondo Social Para la Vivienda, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 diciembre de 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)
Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia

<u>Terreno</u>	<u>diciembre 2022</u>	<u>diciembre 2021</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,587	5,587	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,381,885	1,355,150	-26,735
Totales	1,406,034	1,379,299	-26,735

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

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>diciembre 2022</u>	<u>diciembre 2021</u>	<u>Variación</u>
Inmuebles Adjudicados en Comodato				
1. Finca la Bretaña				
1. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín. Según escritura pública del 27/04/2012, ante el notario Lic. Wilfredo Rivas y punto de JD 086/2011 y JD 98/2013, punto XII del 18/05/2011 y 30/05/2013 y DL 988 DO Tomo 394 del 24/02/2012, con matrícula 60205531-00000 del CNR, de fecha 12/06/2012. El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.	48,808	129,717	129,717	0
2. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín. Según escritura pública del 27/04/2012, ante el notario Lic. Wilfredo Rivas y punto de JD 086/2011 y JD 98/2013, punto XII del 18/05/2011 y 30/05/2013 y DL 988 DO Tomo 394 del 24/02/2012, con matrícula 60203629-00000 del CNR, de fecha 12/06/2012. El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.	123,822	648,844	648,844	0
3. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG) OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	922,148	424,568	424,568	0
Totales		1,203,129	1,203,129	0

Anexo 3

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América 32)

Inversiones en Bienes de Uso

La Institución tiene normada la política de baja o descarga de bienes, la cual consiste en retirar todos aquellos bienes que han perdido 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 31 de diciembre de 2022 se realizaron descargos de mobiliario y equipo por US\$171,510 autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-018/2022 del 27/01/2022; JD-081/2022 del 05/05/2022; JD-085/2022 del 12/05/2022 y JD-209/2022 del 17/11/2022.

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

DETALLE DE ADICION DE BIENES

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	No. de Doc.	Ubicación Física	Valor
9999663	Renovación de Licenciamiento Microsoft, bajo la modalidad de Contratación Enterprise Agreement. Prorroga de la Contratación Directa No. FSV-01/2019	24/3/2022	431	Oficina Central	677,774
9999649	Derecho de Uso de las versiones más recientes y soporte técnico para el Sistema Abanks, por un periodo de dos años a partir del 01/11/2022 la 01/11/2024	11/8/2022	8036	Oficina Central	251,303
9999666	Renovación de Soporte Técnico para la base de datos Oracle Enterprise Edición.	10/1/2022	1230	Oficina Central	175,127
0	Suministro, instalación y mantenimiento de Laptop Hp, para usuarios genéricos	12/5/2022	2085	Oficina Central	114,356
13547	Actualización de HARDWARE y SOFTWARE de Sistema de prevención de Intrusos IPS	12/5/2022	2086	Oficina Central	109,610
13554 a 13557	Suministro e instalación de un Sistema de Video Vigilancia	7/7/2022	2257	Oficina Central/paseo/Santa Ana/San Miguel	96,050
9999645	Servicio de actualización de la Versión del módulo de colector administrativo/ Judicial y actualización de la infraestructura tecnológica del sistema bancario ABANKS"	7/12/2022	8053	Oficina Central	72,475
9999648	Renovación de Soporte técnico para Licencias de Servidor de Aplicaciones y Herramientas de Desarrollo"	3/11/2023	1424	Oficina Central	64,196
9999671	Suministro instalación y configuración de solución de respaldo	17/2/2022	0	Oficina Central	61,263
13634	Vehículo: CAMION marca: HINO: Modelo: XZU65DL-WKMMJ3, Motor N04CWF13998, MOTOR 4000, color blanco, año 2023	27/10/2022	12067	Oficina Central	47,753
013392 / 013393	Suministro, instalación y Configuración de Servidor de Almacenamiento. (NAS)	17/2/2022	412	Oficina Central	35,523
9999654	Requerimiento 1 HARWARD, Suministro e instalación de solución Hardware y Software de telefonía	5/9/2022	729	Oficina Central	34,098
013976 / 13977 / 13978	Suministro, instalación y mantenimiento de tres equipos	29/11/202	856	Oficina Central	27,120

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	No. de Doc.	Ubicación Física	Valor
9999656	UPS con capacidad AD de 20 k va Licencias de Usuarios nombrados participantes (Participant Users)	29/6/2022	1025593	Oficina Central	26,103
9999641	Suministro, implementación y capacitación de sistemas informático para la gestión de riesgo operacional en el FSV	20/12/2022	119	Oficina Central	25,488
9999652	Soporte Técnico de Software Laserfiche	29/9/2022	1025888	Oficina Central	24,341
9999645	Suministro y configuración de 301 equipos telefónicos para usuarios genéricos de red interna	8/12/2022	55	Oficina Central	23,469
13979 / 13980	Suministro, instalación y mantenimiento de dos equipos UPS con capacidad AD DE 30 k va	29/11/202	856	Oficina Central	23,448
0	COMPUTADORA Desktop Dell OptiPlex 3080 SSF XCTO	28/3/2022	51555	Oficina Central	23,020
9999643	Implementación versión 7.0 del módulo Collector Administrativo	7/12/2022	8051	Oficina Central	21,328
9999644	Implementación versión 7.0 del módulo Collector Judicial	7/12/2022	8052	Oficina Central	21,328
9999662	Suministro y suscripción a Sistema de Mesa de Servicios, Incluye Soporte Técnico del sistema	2/5/2022	3	Oficina Central	20,960
9999643	Licenciamiento perpetuo necesario para acceso a software Collector Móvil con todas sus funcionalidades	7/12/2022	8051	Oficina Central	19,063
9999659	Suscripción de Licenciamiento y Garantía de Hardware para dispositivos de seguridad informática (Firewall/Sonicwall)	21/6/2022	550	Oficina Central	18,720
013611 / 13612 / 13613	Suministro de tres Switch de acceso para Oficinas Centrales	2/9/2022	205	Oficina Central	16,296
9999644	Desarrollo de adecuaciones adicionales a la funcionalidad base del sistema.	7/12/2022	8052	Oficina Central	16,219
13495, 13496, 13497, 13498, 13499, 13500, 13501	Laptop DELL Mobile Precisión 3561 cto.	23/3/2022	51544	Oficina Central	15,029
9999655	Servicio de Actualización, Mantenimiento, Soporte técnico y metodológico del Sistema informático de modelos estadísticos de riesgos de crédito del FSV	25/8/2022	18	Oficina Central	14,690
0	Mejoras en Servicios Sanitarios de empleados, No. 1 Damas y Caballeros	25/4/2022	658	Oficina Central	14,471
0	Mejoras en Servicios Sanitarios de empleados batería No. 2 Damas y Caballeros	25/4/2022	0	Oficina Central	14,471
13614 / 13615 / 13616	Suministro de res Switch de acceso para Agencias y sucursal Paseo	2/9/2022	205	Oficina Central	13,497
9999651	Soporte técnico de Software GENEXUS Y WORKWTHPLUS PATTERN.	19/10/2022	4	Oficina Central	11,430
013632 / 13633	Equipos de aire acondicionado de 5 toneladas, tipo piso, techo marca: TRANE	15/11/2023	56	Oficina Central	9,000
9999672	Suministro de Licencias y soporte técnico de software DevExpress.	28/1/2022	50861	Oficina Central	8,237
Gasto	Servicio de Desarrollo, implementación y Certificación de Sistema de Transferencias LBTR del BCR.	15/8/2022	296	Oficina Central	7,000
9999647	Servicios para Integración con Sistema "Notificaciones LBTR del BCR"	4/11/2022	307	Oficina Central	7,000
13608 / 13609 / 13610	Canopys, que posean estructura Gros, estructura de CGL de 1 1/4" y 1" con refuerzo de varilla corrugada 5/8".	27/9/2022	349	Oficina Central	6,740
9999669	Suministro de Licencias y Soporte técnico de software DevExpress	27/2/2022	51386	Oficina Central	6,328
013531, 013532, 013533	COMPUTADORA Desktop Dell precisión 3450 SSF CTO	25/4/2022	51586	Oficina Central	6,271
9999665	Renovación de Licenciamiento de Software Certool, periodo del 04 de febrero 2022 al 04 de feb. 2023	1/2/2022	0049	Oficina Central	6,092
9999670	Actualización de Plataforma de software Lasserfiche de la versión United a la versión Avante	24/2/2022	1025144	Oficina Central	5,811
13875	Un andamio de 8 cuerpos de 1.53x1.93x3 metros cada uno	9/12/2022	17	Oficina Central	5,682
9999657	50% Soporte Técnico para Licencias de Q-FLOW	14/7/2022	8	Oficina Central	5,672

VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA
Audidores y Consultores

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	No. de Doc.	Ubicación Física	Valor
9999676	Renovación de uso de Software de ADOBE CREATIVE CLOUD FOR TEAMS, para cuatro Licencias, utilizado para desempeñar funciones de audio y video que cumpla con los requerimientos planteados en documento anexo	5/1/2022	620	Oficina Central	5,666
N/A	Requerimiento 2 SOFTWARE	5/9/2022	730	Oficina Central	5,650
9999673	Servicio de Licencias de Software con información actualizada de lista de cautela y personas expuestas políticamente.	8/2/2022	32	Oficina Central	5,491
13525/13526/13527	Desmontaje, suministro e instalación de tres ventiladores axiales de techo, tipo Extractor industrial de cumbre	8/3/2022	34	Oficina Central	5,491
9999661	suscripción de 9 licencias de software autocad para autodesk It	20/6/2022	2076	Oficina Central	5,157
9999642	Servicio de Actualización, mantenimiento y soporte técnico de la herramienta IDEA para nuevos usuarios	12/12/2022	267-2022	Oficina Central	5,119
	TOTAL				2,236,426

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 31 de diciembre de 2022

<u>Fecha Cierre Fin</u> <u>Mes</u>	<u>Código Usuario</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo</u>
27/7/2005		0	0	279,564
31/7/2005	900063	13,747	0	265,817
31/8/2005	900063	0	7	265,824
30/9/2005	900063	13	26	265,837
31/10/2005	900063	360	469	265,946
30/11/2005	900063	114	0	265,832
28/2/2006	900063	437	0	265,395
31/5/2006	900063	181	0	265,214
30/6/2006	900063	42	0	265,172
31/8/2006	900063	0	460	265,632
30/11/2006	900063	443	0	265,189
30/4/2007	900063	1,249	0	263,940
31/7/2007	900063	136	0	263,804
31/3/2008	900063	11	0	263,793
30/6/2008	900063	74	0	263,719
31/12/2008	900063	698	349	263,370
31/7/2209	900063	109	0	263,261
31/8/2009	900063	50	0	263,211
30/9/2009	900063	141	0	263,070
28/2/2010	900063	31	0	263,039
31/5/2010	900063	123	0	262,916
30/6/2010	900063	274	0	262,642
31/7/2011	900063	118	0	262,524
31/8/2010	900063	125	0	262,399
30/9/2010	900063	9	0	262,390
31/12/2010	900063	16	0	262,374
31/5/2011	900063	582	81	261,873
30/6/2011	900063	1,115	0	260,758
31/7/2011	900063	24	0	260,734
30/9/2011	900063	80	0	260,654
31/10/2011	900063	43	0	260,611
30/11/2011	900063	171	0	260,440
31/12/2011	900063	105	0	260,335
31/7/2012	900063	293	0	260,042
31/1/2013	900063	0	293	260,335
31/12/2017	900063	2,474	0	257,861
30/6/2019	900063	30,041	0	227,820
TOTAL		53,429	1,685	227,820

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

Anexo 5

Fondo Social Para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
Garantía por posibles Desperfectos de Construcción

Se reporta detalle de códigos auxiliares más importantes:

Auxiliar	Descripción	2022	2021
3486	Francisco Cesar Octavio Galo Boni	66,772	37,788
3131	Salazar Romero, S.A. de C.V.	62,406	0
3485	Global Developers, S.A de C.V.	54,960	212,760
3258	Constructora Espinoza, S.A. de C.V.	52,423	69,941
3457	Inversiones E Inmobiliaria Fénix, S.A.	48,048	12,508
3409	FONAVIPO	7,119	53,092
3292	A.R. Ingenieros Asociados	6,835	9,682
3496	Desarrolladora Ficher Hills, S.A. DE C.V.	6,360	0
3489	Lionso Antonio Romero Irias	5,310	9,720
3436	Salvador Sanabria Burgos	4,259	4,008
3493	Servicios Diversos de Ingeniería, S.A De C.V.	3,814	42
3418	Edificaciones Corporativas S.A. de C.V.	3,600	10,599
3101	Consortio Del Pacifico, S.A. de C.V.	3,439	3,439
3225	Rosales Soto Constructora, S.A De C.V.	3,372	3,372
3477	Inversiones Free, S.A. de C.V.	3,346	3,346
3317	Zona Baja, S.A. de C.V.	3,215	3,216
3488	Desarrollo Inmob.Cond. Villa Sere	3,210	3,210
3419	Terrasal, S.A. de C.V.	2,875	2,875
3325	Salvador Ramírez Cruz	2,610	0
3483	Kayasa, S.A. de C.V.	1,599	0
3474	Ideas Arquitectónicas, S.A. de C.V.	1,560	1,560
3497	Juan José Lievano Brizuela	1,480	0
3473	Yanira Jeannete Vásquez de Vanegas	1,470	1,470
3033	Inmobiliaria Flor Blanca, S.A. de C.V.	1,335	1,335
3431	Ana Esperanza Pineda de Marroquín	1,125	1,125
3238	Inmuebles, S.A. de C.V.	827	1,211
3416	Rafael Ignacio Pacheco Blanco	741	741
3401	Edgar Mauricio Marroquín Pineda	687	687
3391	Desarrollo e Inversiones Díaz Bustamante	646	646
3345	Proyectos De Viviendas Populares, S.A.	600	600
	Totales	356,043	448,973

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022

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 31 de diciembre de 2022

Lote	Tasa de Interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 31 de diciembre 2022	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2022	Interés devengado en diciembre 2022
1	3.00%	1,779,001	549,663	723	1405
	4.00%	291,154	59,253	104	204
2	3.00%	1,407,059	392,840	581	1004
	4.00%	519,856	197,700	390	681
3	3.00%	1,204,547	356,100	381	920
	4.00%	202,505	74,933	107	265
4	3.00%	1,596,052	493,656	649	1264
	4.00%	425,124	188,540	331	642
5	3.00%	1,400,690	419,436	621	1072
	4.00%	532,972	200,574	396	683
6	3.00%	1,370,074	385,066	506	984
	4.00%	289,368	88,691	155	302
7	3.00%	1,783,513	593,948	880	1517
	4.00%	364,364	167,397	330	570
8	3.00%	2,147,089	677,612	947	1731
	4.00%	677,284	243,999	455	831
9	3.00%	1,677,696	552,798	817	1,410
	4.00%	1,067,776	387,307	763	1323
10	3.00%	1,180,614	370,896	487	951
	4.00%	482,494	146,018	256	497
11	3.00%	801,881	254,802	335	651
	4.00%	347,234	109,826	193	374
12	3.00%	577,094	165,507	231	422
	4.00%	316,967	31,877	59	108
13	3.00%	1,467,131	523,749	732	1338
	4.00%	369,539	87,512	163	298
14	3.00%	1,009,986	387,689	415	991
	4.00%	560,248	202,639	289	691
17	6.50%	7,782,553	1,867,779	4,324	10,455
18	6.50%	1,799,316	414,313	1844	2,297
19	6.50%	803,328	192,368	685	1071
20	6.50%	442,699	147,674	526	821
21	6.50%	693,836	128,163	114	721
22	6.50%	519,520	105,342	375	586
23	6.50%	561,651	161,400	144	907
24	6.50%	686,035	223,953	1237	1237
25	6.50%	547,116	160,007	484	892
26	6.50%	556,796	142,454	127	801
27	6.50%	524,305	138,918	668	769
28	6.50%	769,945	283,258	1211	1,571
29	6.50%	979,867	317,392	622	1,774
30	6.50%	968,798	273,588	1315	1,514
31	6.50%	1,162,525	347,048	185	1,949
32	6.50%	951,107	305,321	1468	1,690
33	6.50%	2,067,478	949,778	845	5,304
34	6.50%	5,000,190	4,475,850	3,985	24,889
Total, general		52,666,377	18,944,634	32,455	82,377

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

Detalle desembolsos BCIE al 31 de diciembre de 2022

Referencia BCIE	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 31 de diciembre 2022	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2022	Interés devengado en diciembre 2022
23/17	7.89%	2,300,000	1,565,278	16,114	10,628
22/17	9.84%	7,700,000	5,486,250	70,444	46,463
321/17	7.95%	1,000,000	691,177	1,526	4,401
322/17	5.80%	500,000	237,500	383	1,229
16/18	7.68%	1,340,000	965,588	14,208	6,383
15/18	5.80%	6,000,000	3,150,000	35,018	15,733
55/18	5.80%	10,660,000	5,596,500	36,066	27,951
75/18	5.80%	8,300,000	4,357,500	23,869	21,763
414/18	7.68%	900,000	660,938	9,725	4,369
413/18	5.80%	2,666,296	1,533,120	17,043	7,657
549/19	5.80%	19,700,000	13,790,000	106,643	68,873
550/19	7.90%	300,000	240,000	2,529	1,634
222/2020	5.80%	6,700,000	5,025,000	50,194	25,097
1643/2022	7.96%	1,000,000	958,333	1,908	6,051
1678/2022	5.80%	5,000,000	4,875,000	53,408	24,348
Total, LGC 2178		74,066,296	49,132,184	439,078	272,580
1128/2021	2.50%	10,000,000	9,600,000	62,000	20,667
1467/2022	2.50%	9,000,000	8,816,327	56,939	18,980
1573/2022	2.50%	10,000,000	9,795,918	63,265	21,088
1651/2022	2.50%	6,000,000	5,877,551	37,959	12,653
1736/2022	2.50%	5,000,000	5,000,000	44,445	10,764
1874/2022	2.50%	5,000,000	5,000,000	12,847	10,764
Total, Préstamo 2281		45,000,000	44,089,796	277,455	94,916
Total, general BCIE		119,066,296	93,221,980	716,533	367,496