VELASQUEZ GRANADOS
Auditores y Consultores

Contabilidad
Auditorias
Consultorías
Impuestos

Organización de Empresa
Autorización Libros de IVA
Autorización Libros Contables
Autorización Sistemas Contables

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
(FSV)

AUDITORÍA EXTERNA
INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

AGOSTO 2024

Av. Sierra Nevada N° 846, Col. Miramonte, San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador, C.A.

PBX. 2555-9600
Cel. 7786-3773

Web: www.velasquezgranados.com
Email: velasquezgranados@gmail.com

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA INSTITUCIÓN **5**
1.1 Datos Generales 5
1.2 Antecedentes 6
1.3 Objeto y Actividades Principales 7
1.4 Pensamiento Estratégico de la Institución 8
1.5 Estructura Organizativa 9
1.6 Supervisión y Fiscalización 11
1.7 Áreas Estratégicas 12
1.8 Objetivos Estratégicos 12
1.9 Sistema de Gestión de Calidad (SGC) 12
1.10 Clasificación de Riesgo 12
2. RESUMEN DE AUDITORÍA EXTERNA **13**
2.1 Objetivo de la Revisión Intermedia 13
2.2 Contenido del Informe Intermedio sobre Aspectos Financieros 13
2.3 Alcance de la Revisión Intermedia 13
2.4 Resultados de la Auditoría Intermedia 15
INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA **16**
Estados de Situación Financiera 18
Estados de Rendimiento Económico 20
Estados de Ejecución Presupuestaria 21
Estados de Flujos de Fondos 22
Notas Explicativas a los Estados Financieros 24
Información Financiera Complementaria 62

GENERALIDADES DE LA INSTITUCIÓN

1.1 Datos Generales

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

Oficina Administrativa y Sucursales del Fondo Social para la Vivienda:

Oficina Central:
Calle Rubén Darío, entre la 15 y 17 Av. Sur No. 901, San Salvador, El Salvador, Centroamérica.
Horario de atención Ventanilla: lunes a viernes de 7:30 a.m. a 4:30 p.m.
Administrativo: de 8:30 a.m. a 4:30 p.m.

Sucursal El Paseo:
Paseo General Escalón, entre 77 y 79 Ave. Norte, Centro Comercial Orión, locales 1 y 2.
Horario de atención: lunes a viernes de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 9:00 a.m. a 12:00 m.

Agencia Santa Ana:
Plaza San Miguelito, Avenida Independencia Sur y 21 Calle Oriente, Plaza San Miguelito.
Horario de atención: lunes a viernes de 8:30 a.m. a 4:30 p.m. y sábado de 8:30 a.m. a 12:00 m.

Agencia San Miguel:
Av. Roosevelt Sur, Plaza Comercial Chaparrastique, Locales 14 y 15, San Miguel.
Horario de atención: lunes a viernes: de 8:30 a.m. a 4:30 p.m. y sábado de 8:30 a.m. a 11:30 a.m.

Ventanilla en Los Ángeles, California:
Consulado de El Salvador en Los Ángeles, California 3250 Wilshire Blvd., Suite 550, C.A. 90010 EE.UU.
Horario de Atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

Ventanilla en San Francisco, California:
Consulado de El Salvador en San Francisco, 507 Polk St. #280, San Francisco California 94102, EE.UU.
Horario de Atención: lunes a viernes de 7:30 a.m. a 3:30 p.m.

Consulado de El Salvador en Long Island, Nueva York:
Consulado de El Salvador en Long Island, Nueva York 151 Alkier Street, Brentwood, Long Island, NY 11717 EE.UU. Horario de Atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

Consulado de El Salvador en Silver Spring, Maryland:

Consulado de El Salvador en Silver Spring, Maryland 926 Philadelphia Ave., Silver Spring MD 20910, EE.UU. Horario de Atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

1.2 Antecedentes

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

En el año 1996, se aprueba la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, que afectó significativamente la principal fuente de ingreso del Fondo Social para la Vivienda (FSV), la referida Ley de que entró en vigor en mayo de 1998 finalizo la percepción de las aportaciones del sector privado (patronos y trabajadores); pero el Fondo continuó con la responsabilidad de la administración de las cotizaciones percibidas a esa fecha con forme lo establecido en la Ley de Pensiones y su Ley de Creación.

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. 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. (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 2012), para continuar realizando su actividad principal: "el financiamiento para la obtención de viviendas".

Mayo 2016, se suscribe Escritura Pública de incremento del monto de la apertura de Crédito Rotativa por la suma de Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$50,000,000) con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador, para los destinos considerados en el Manual de Créditos.

Diciembre 2022, se firma Contrato de Préstamo No. 5352/OC-ES con el Banco Interamericano de Desarrollo, para ejecutar "Programa de Financiamiento de Vivienda Social", hasta por un monto de (US$50,000,000).

Agosto 2022, se suscribe Contrato de Modificación de la Línea Global de Crédito LGC N° 2178 con el Banco Centroamericano de Inversión Económica (BCIE), hasta por un total de desembolso de Cincuenta y tres millones setecientos mil (US$53,700,000), que puede ser utilizado dentro de uno de los Programas de Crédito del BCIE.

Así mismo, se suscribe Contrato de Préstamo N°2281 – FSV celebrado con el BCIE, con destino al financiamiento del Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA), por un monto de Cincuenta millones de dólares (US$50,000,000).

En marzo 2023, se efectuó modificación en ambos contratos para incorporar Garantía Soberana.

Los recursos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), están constituidos por un subsidio inicial de: Dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y tres 00/100 dólares (US$ 2,857,143.00) y otro por; Tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y seis 00/100 dólares (US$ 3,778,286.00) efectuados por el Estado, las cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos, las utilidades netas obtenidas como resultado de sus operaciones y rentabilidades obtenidas de las Inversiones.

1.3 Objeto y Actividades Principales

Objeto

El Fondo Social para la Vivienda podrá denominarse únicamente el "Fondo", de acuerdo al Art. 3 de su Ley de Creación el "Fondo" tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

Actividades principales

Uso de los Recursos

Los Recursos del Fondo se destinan con forme lo establecido en el artículo 7 de su Ley, principalmente a:

1. El otorgamiento de créditos a trabajadores con destino a lo siguiente:
   - Adquisición de vivienda nueva - VNV
   - Adquisición de vivienda usada – VUS
   - Construcción - CON
   - Reparación Ampliación y Mejora – RAM
   - Financiamiento de deuda – FDE
   - Compra de lote e instalación de servicio – ADL
   - Inmueble recuperado – AVF
   - Refinanciamiento - REF
2. La adquisición de bienes muebles e inmuebles necesarios para sus oficinas y dependencias.
3. Sus gastos de operación.

Otorgamiento de Créditos

Los créditos aprobados directamente por el Fondo, se realizan de acuerdo a los requerimientos y condiciones establecidas en las Normas Institucionales de Crédito, versión No.37 y su correspondiente Instructivo, considerando así también, aspectos sociales y técnicas que contribuyan de una forma eficiente y eficaz al logro de sus fines. En todo caso el Fondo se reserva el derecho a denegar el financiamiento para la adquisición de inmuebles cuando este técnicamente no constituya una garantía adecuada.
Todos los préstamos se constituyen por medio de Primera de Hipoteca a favor del Fondo, previa calificación del inmueble.

Fuente de los Recursos

Para la fuente de sus recursos conforme a lo establece el artículo 8 de su ley, el Fondo efectúa las siguientes operaciones:

1. Compra y Venta de bienes raíces recuperados o recibidos a cualquier título y, cualesquiera otros activos compatibles con sus finalidades, todo en los términos y condiciones que determine la Junta Directiva.
2. Venta los inmuebles que están inscritos a su favor y que forman parte de su activo;
3. Emisión y colocación de bonos y otros títulos valores, de conformidad con la ley;
4. Negociación por cuenta ajena de valores emitidos por el Estado, organismos oficiales autónomos, empresas de economías mixta y empresas privadas dedicadas al ramo de la construcción;
5. Otorgamiento de fianzas u otras garantías;
6. Descuento de documentos de créditos y obtención de financiamiento del Banco Central de Reserva de El Salvador y de otras instituciones financieras;
7. Obtención de financiamiento Interno y Externo;

1.4 Pensamiento Estratégico de la Institución

Visión

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

Misión

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

Principios

- Solidaridad
- Inclusión
- Equidad

Política de Calidad

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

Valores Institucionales

Honradez: Se denota por el cumplimiento del trabajo con transparencia, integridad y ética, de tal forma que al rendir cuentas se evidencia el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Actitud Positiva: Pone de manifiesto el compromiso y disposición ante los clientes, compañeros y el trabajo, orientados al cumplimiento de la misión y visión.

Trabajo en Equipo: compromiso de unos a otros, haciendo una labor coordinada y solidaria, para el logro de los objetivos.

Innovación: Realización del trabajo con calidad, generando permanentemente nuevas ideas de trabajo, para satisfacer las necesidades y expectativas de los clientes.

1.5 Estructura Organizativa

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

La estructura Organizativa está integrada por tres Órganos de Dirección conformados por la Asamblea de Gobernadores, la Junta Directiva y el Consejo de Vigilancia, seguido por la Alta Dirección, Administración Superior, gerentes y jefes según el ámbito de competencia que les confiere la Ley del Fondo Social para la Vivienda, su Reglamento y demás normativa.

Considerando el Reglamento de Normas Técnicas de Control Interno especificas del Fondo Social para la Vivienda (NTCIE) en su Artículo No.16, la autoridad y responsabilidad, se establecerán en forma clara, con el detalle de todos los aspectos importantes de las funciones de cada cargo, las responsabilidades, sus ámbitos y límites de acción; asignándoles competencias para tomar decisiones en los procesos de trabajo, con forme a la estructura organizacional vigente, según detalle:

1) **Asamblea de Gobernadores:** mantiene autoridad sobre las decisiones relacionadas con: aprobación de normas y reglamentos, memoria de labores, estados financieros, proyecto de presupuesto para someterlo a consideración y aprobación del órgano Ejecutivo en los Ramos de Vivienda y de Hacienda, planes de inversión, entre otros establecidos en la Ley del Fondo Social para la Vivienda.

2) **Junta Directiva:** tiene atribuciones en el cumplimiento de ley y reglamentos, resolución de operaciones del Fondo y del personal, delegar a la Administración Superior la contratación de personal no permanente y operaciones o erogaciones con los límites que condicionen su actualización, integrar los comités, aprobar o rechazar las solicitudes de créditos, aprobar el régimen de salarios y demás aspectos que señale la ley y la Asamblea de Gobernadores.

3) **Consejo de Vigilancia:** es responsable de la supervisión de la correcta aplicación de la Ley del Fondo, sus reglamentos y los acuerdos o resoluciones de la Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva.

4) **Administración Superior:** tiene atribuciones de autorización de operaciones, estados financieros, vigilar la marcha general del Fondo, proponer diversos aspectos a la Junta Directiva, autorizar el nombramiento, promoción, licencias y otras acciones de personal, entre otros, así como establecer las instrucciones y lineamientos administrativos para que se lleven a cabo las responsabilidades del Control Interno, dentro

de esta se encuentra; Presidencia y Dirección Ejecutiva, Gerencia General, Gerencias, Auditoría Interna y la Oficialía de Cumplimiento.

5) **Comités**: apoyar en temas que requieren especial atención o por regulación de normativa externa, ejecutando las funciones establecidas en el Instructivo de Gobierno Corporativo, en el manual u otro instrumento normativo que lo regula.

6) **Gerentes y jefes:** son responsables de las funciones delegadas según corresponde en el Manual de Organización y Funciones; así mismo, guían y facilitan las instrucciones y lineamientos de la Administración Superior dentro de sus unidades organizativas, dichas gerencias son: Gerencia Administrativa, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Créditos, Gerencia Legal, Gerencia de Tecnología de la Información, Gerencia de Planificación, Gerencia de Servicio al Cliente, Gerencia Técnica.

7) **El personal:** atiende los estándares de conducta, riesgos, actividades de control, la información esperada y los flujos de comunicación, las actividades de monitoreo relevantes para el cumplimiento de los objetivos.

Personal Ejecutivo

Lic. Josue Ventura Hernández	Gerente General
Licda. Cecilia Beatriz Granados Pino	Coordinadora de Auditoría en Sistemas
Lic. Marco Antonio Nolasco Valencia	Asistente Gerencia de Finanzas
Lic. Helmut Rigoberto Heske Lazo	Jefe Agencia San Miguel
Licda. Michelle Eugenia Velasco Martínez	Coordinadora de Auditoría
Lic. Jairo Felipe Alonso Damas Cruz	Oficial de cumplimiento Antisoborno y Asesor Jurídico de la Presidencia y Dirección Ejecutiva
Ana Elizabeth Sánchez de Cuellar	Oficial de Hechos Relevantes y Asistente de La Presidencia y Dirección Ejecutiva
Lic José Andrés Hernández Martínez	Oficial de cumplimiento de los procesos de compras
Licda. Marisela Guadalupe Avilés Olsson	Contralora de compras
Lic. Orlando Alexander Menjívar Arana	Jefe Área de Contabilidad
Lic. Julio Tarcisio Rivas García	Jefe Unidad de Compras Públicas
Lic. Ricardo Isaac Aguilar Gonzalez	Jefe Unidad de Auditoría Interna
Lic. Julio Tarcicio Rivas Chile	Jefe Unidad de Riesgos
Licda. Jennifer Marilin Girón Girona	Jefa Unidad de la Mujer y Grupos Vulnerables
Lic. Hugo Armando Ruiz Pérez	Gerente Administrativo
Lic. Rene Cuellar Marenco	Gerente de Finanzas
Lic. Luis Gilberto Barahona Delgado	Gerente de Créditos
Ing. Salvador Enriquez Bendeck Jimenez	Gerente de Tecnología de la Información
Lic. Inocente Milicades Valdivieso Suarez	Gerente Legal
Lic. Carlos Mario Rivas Granados	Gerente Técnico

Lic. Rogelio Castro Reyes	Gerente Servicio al Cliente
Licda. Roxana Martínez de Flores	Gerenta de Planificación
Lic. Carlos Alberto Rodríguez Mancía	Jefe Agencia Santa Ana
Licda. Gabriela María Sosa Lemus	Jefe Unidad de Comunicaciones y Publicidad
Inga. Claudia Lissette Varela de Soriano	Jefe Unidad de Recursos Financieros
Ing. Walter Alí Maldonado Rodríguez	Jefe Área de Producción y Soporte
Licda. Jennifer Marilin Girón Girón	Jefe Unidad de Género
Licda. Alba Alicia Coto de Rivas	Jefe Área de Presupuesto y Cotizaciones
Lic. Carlos Alberto Chávez Pérez	Jefe Área de Gestión de Servicios TI
Licda. Evelin Janeth Soler de Torres	Jefe Unidad de Acceso a la Información
Lic. Jesús Antonio Mejía Cruz	Jefe Área de Tesorería y Custodia
Ing. Amilcar Huezo Cardona	Jefe Área de Sistemas de Información
Licda. Thelma Margarita Villalta Viscarra	Jefe Unidad Técnica Legal
Lic. Wilfredo Antonio Sánchez Chinchilla	Jefe Área de Gestión de Infraestructura TI
Licda. Ingrid Beatriz Munguía Paz	Jefe Área de Recuperación Judicial
Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes	Asistente Gerencia Técnica
Lic. Wilfredo Antonio Corea González	Jefe Unidad de Calidad
Lic. José Ernesto Orellana Juárez	Jefe Área de Escrituración
Arq. Edwin Alberto Alfaro Cabezas	Jefe Área de Valúos de Garantías
Inga. Diana Eunice Castro de Ábrego	Jefe Área de Planeación
Licda. Marta Luz Alfaro de Renderos	Jefe Área de Registro de Documentos
Ing. César Ezequiel Bolaines Velázquez	Jefe Área de Supervisión de Proyectos
Licda. Ana Elsy Benítez Henríquez	Jefe Área de Desarrollo Organizacional
Licda. Grace Patricia Macall Canana	Asistente Gerencia de Servicio al Cliente
Licda. Marta Eugenia Aguilar de Dada	Jefe Área de Gestión y Desarrollo Humano
Licda. Norma Yasmina Monroy de Castellanos	Asistente Gerencia de Créditos
Ing. Joaquín Antonio Martínez Molina	Jefe Área de Servicios en Línea
Lic. Jesús Nelson Escamilla Marroquín	Jefe Área de Seguros
Licda. Sandra Dinorah Huezo Gutiérrez	Jefe Área de Aprobación de Créditos
Lic. Ricardo Antulio Bonilla Viera	Jefe Área de Activos Extraordinarios
Licda. Tatiana Irinova Cruz de Navarrete	Jefe Área de Gestión Documental y Archivos
Ing. Jaime Arístides Choto Galán	Jefe Unidad de Administración Cartera
Licda. Geisy María Díaz de Valencia	Jefe Área de Atención al Cliente
Inga. Isis Arnolda Juárez de Amaya	Jefe Área de Recursos Logísticos
Licda. Emma Margarita Reina de Martínez	Jefe Área de Préstamos
Licda. Bilha Eunice Mulato de Orellana	Jefe Área de Ventas
Ing. Erick Marcelo Mejía Canales	Jefe Unidad Ambiental
Licda. Susana Guadalupe Vásquez Méndez	Jefe Unidad de Canales Digitales

1.6 Supervisión y Fiscalización

El Fondo Social para la Vivienda se encuentra Supervisado y Fiscalizado por los siguientes entes:

- Consejo de Vigilancia del Fondo Social para la Vivienda.
- Corte de Cuentas de la República de El Salvador.
- Superintendencia del Sistema Financiero.
- Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda.
- Auditoría Externa.
- Auditoría Interna.
- Clasificadora de Riesgo.
- Auditoría de Calidad.

1.7 Áreas Estratégicas

- Acceso a soluciones habitacionales
- Gestión crediticia
- Servicio al cliente
- Fortalecimiento financiero
- Procesos y desarrollo institucional

1.8 Objetivos Estratégicos

1. Facilitar el acceso de la población a soluciones habitacionales que eleven su calidad de vida y contribuyan a reducir el déficit habitacional.
2. Mejorar y ampliar el otorgamiento de créditos hipotecarios y simplificar el proceso crediticio.
3. Propiciar la satisfacción de usuarios y ciudadanía en todos los servicios.
4. Asegurar la sostenibilidad financiera para el largo plazo.
5. Contar con personal calificado, procesos simples, sistematizados y modernos, apoyados con tecnología.

1.9 Sistema de Gestión de Calidad (SGC)

El Fondo Social para la Vivienda obtuvo su Certificación el 17 de abril de 2009, según registro de empresa ER-0432/2009 otorgado por el Comité de Certificación de AENOR Internacional. En el 2015 se efectúo una recertificación del Sistema de Gestión de Calidad bajo la norma ISO 9001:2008 y en el año 2016 se han incorporado nueva estructura y cambios por la Certificación de la norma ISO 9001:2015 con vigencia el 10 de mayo de 2024, orientadas a la aprobación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. Los resultados de las auditorías del SGC ratifican la eficiencia del Sistema.

1.10 Clasificación de Riesgo

De acuerdo a Informe emitido por el Comité de ZUMMA RATINGS, al 18 de abril de 2024, El FSV se clasifica en la siguiente categoría:

Clasificación	Categoría (*)	
	Actual	Anterior
Emisor	EAA-.sv	EA+.sv
CIFSV (3, 8, 10, 12, 13 y 14) Con garantía hipotecaria	(Modificada) AA.sv	AA-.sv
Perspectiva	Estable	Estable

2. RESUMEN DE AUDITORÍA EXTERNA

2.1 Objetivo de la Revisión Intermedia

Expresar una conclusión acerca de si, basado en nuestra revisión, ha llegado a nuestro conocimiento alguna cuestión que nos haga concluir que la información financiera intermedia no está preparada, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con el marco financiero aplicable al Fondo Social para la Vivienda (FSV).

2.2 Contenido del Informe Intermedio sobre Aspectos Financieros

El presente informe contiene el resultado de la revisión de información financiera intermedia del Fondo Social para la Vivienda (FSV), considerando lo establecido en el alcance de la revisión intermedia y norma C.2.14 "Normas sobre Estados Financieros Básicos", numeral 2, de las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas, emitidas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental en enero de 2022, incluyendo sus correspondientes notas explicativas, así como información financiera complementaria, que forman parte integral de los mismos al 30 de junio de 2024 y de manera comparativa al 30 de junio de 2023.

2.3 Alcance de la Revisión Intermedia

Con base a los procedimientos establecidos en las Normas de Auditoría Gubernamental (NAG), Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s), Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER,) 2410 y las Normas Técnicas para la prestación de Servicios de Auditoría Externa (NRP-18), efectuamos la evaluación del control interno y del cumplimiento legal relacionado a la preparación de los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda FSV al 30 de junio de 2024, considerando lo siguiente:

1. Evaluación del Control Interno aplicable a; la recopilación, registro, proceso, control y presentación de información financiera.
2. Análisis de los rubros importantes de los estados financieros al 30 de junio 2024.
3. Evaluación sobre el cumplimiento de los aspectos legales.
4. Examen en controles generales aplicables al otorgamiento de créditos
5. Evaluación de la eficiencia del Control Interno aplicable a los principales procesos operativos del FSV.
6. Seguimiento a recomendaciones de auditoría anterior y de entes fiscalizadores.

Procedimientos ejecutados dentro del alcance del trabajo:

- **Evaluación de cumplimiento legal**

Verificamos las leyes aplicables a las operaciones del FSV y la matriz interna sobre el cumplimiento legal aplicable de manera general a las operaciones de la Institución. De lo anterior evaluamos un resumen de los aspectos relevantes al cumplimiento de la normativa relacionada a la fecha de preparación de los estados financieros.

Áreas evaluadas

Área de Desarrollo Organizacional
Oficial de Cumplimiento Normativo

- **Evaluación del control interno**

Verificamos el Reglamento de las Normas Técnicas de Control Interno Especificas del Fondo Social para la Vivienda, Autorizadas mediante Decreto N°11, Publicado en el Diario Oficial N°220, Tomo 433 del 18 de noviembre de 2021, así como el Manual de Organizaciones y Funciones, las Normas Institucionales de Crédito, el Manual de Descripción de Puestos y junto al Procedimiento de Préstamos, bajo la comprensión del concepto de control interno por parte del Fondo, el cual se conceptualiza como; *"Conjunto de procesos continuos e interrelacionados determinados por los Órganos de Dirección, la Administración Superior, Gerentes y el resto del personal; diseñados para el control de operaciones bajo su cargo, a fin de proporcionar seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales"*.

- **Certificación mensual de saldos de las obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV.**

Ejecución de pruebas de cumplimiento y validación del pago de las obligaciones mensuales derivadas de la emisión de valores de deudas emitidas por el FSV, registro contable, documentos probatorios de pago y el control del área de inversiones y recursos financieros, de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2024.

- **Certificación trimestral de la cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las emisiones de certificados de inversión emitidas por el FSV.**

Ejecutamos pruebas de cumplimiento y validación de las garantías hipotecarias categoría "A1" y "A2" en una muestra equivalente al 15%, revisión física de las garantías debidamente inscritas, verificación de la integridad de la información física con reporte generado de sistema Abank´s y el Sistema de Contabilidad Gubernamental de los Entes (SICGE) al 31 de marzo y 30 de junio de 2024.

- **Sistema de Información Contable**

Verificamos lo requerido en Artículo N° 73 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del Fondo en cuanto al Sistema de Información (Generación de información de calidad y cumplimiento de características), junto al Manual de Descripción de Puestos y el procedimiento para la operatividad contable, así como los objetivos y alcance de este último, con propósito de verificar la armonía y cumplimiento de los objetivos generales y específicos de las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas y principios establecidas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental – DGCG, dependencia del Ministerio de Hacienda, como ente rector del Subsistema de Contabilidad.

Con la aplicación de las referidas normas y procedimientos el Fondo Social para la Vivienda estable la generación de información suficiente, oportuna y confiable sobre la gestión presupuestaria y situación económica - financiera que presenta al 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal.

2.4 Resultados de la Auditoría Intermedia

Luego de recopilar, analizar y estudiar y procesar información relevante para nuestra revisión de información financiera intermedia del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024, hemos obtenido el siguiente resultado:

Respecto de todo lo importante, sobre la posición financiera del Fondo Social para la Vivienda (FSV) al 30 de junio de 2024 y de su desempeño financiero y sus flujos de fondos por el período de la revisión financiera intermedia concluimos que; el Fondo Social para la Vivienda (FSV) se encuentra cumpliendo con las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas, emitidas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental – DGCG, dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador .

Atentamente,

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.
Auditores Externos
Inscripción Profesional No. 2677

AUDITORES-VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2677 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V. AUTORIZADO CCR 17/2002 REPÚBLICA DE EL SALVADOR, C.A.

AUDITOR - DAVID VELASQUEZ GOMEZ INSCRIPCIÓN No. 1449 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Registro Profesional No. 1449

San Salvador, 16 de agosto de 2024
Avenida Sierra Nevada No. 846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

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

Introducción

Hemos revisado el Estado de Situación Financiera intermedio adjunto del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV), al 30 de junio de 2024**, junto al Estado de Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujo de Fondos por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y un resumen de las políticas contables importantes y notas explicativas que incluyen información financiera complementaria. La administración del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con los principios, normas y procedimientos técnicos contables emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER,) 2410, *Revisión de Información Financiera Intermedia Efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad* y Normas de Auditoría Gubernamental (NAG), emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, (en lo aplicable). Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión intermedia es, sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada con forme a Normas de Auditoría Gubernamental y Normas Internacionales de Auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no hemos observado asuntos significativos que nos haga creer que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes la Situación Financiera del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV), al 30 de junio de 2024**, así como su desempeño financiero y el correspondiente Estado de Rendimiento Económico, Estado de Ejecución Presupuestaria y de Flujo de Fondos para el período terminado a esa fecha, un resumen de las políticas contables importantes, notas explicativas e información financiera complementaria, de conformidad con las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas.

Normas Internacionales de Contabilidad en proceso de adopción evaluación

Sin que afecte nuestra conclusión, hacemos mención a nota DGCG-0763/2023 del 18 de abril de 2023, de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental donde 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, mediante un proceso de convergencia o armonización en forma gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas, cuyo

proceso de implementación dio inicio en enero de 2022, y en el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, que la clasifica como una Corporación Financiera Pública, y tomando en cuenta los criterios definidos en las NICSP, tendría que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El Fondo Social para La Vivienda, ha realizado consulta a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, sobre este proceso estando en espera de una respuesta a la misma.

Base Contable

Como se describe en nota 2, los estados financieros intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con los principios, las normas y procedimientos técnicos contables emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental – DGCG, dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

Otros asuntos

El presente informe se emite únicamente para comunicar al **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)** y la Superintendencia del Sistema Financiero, esto no implica una restricción que permita limitar la distribución del mismo, el cual podrá ser asunto de interés público, al ser autorizado por el Fondo Social para la Vivienda (FSV).

VELÁSQUEZ GRANADOS S.A DE C.V
Auditores Externos
Inscripción Profesional No. 2677

AUDITORES-VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2677 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V. AUTORIZADO CCR 17/2002 REPÚBLICA DE EL SALVADOR, C.A.

Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Inscripción Profesional No. 1449

AUDITOR- DAVID VELASQUEZ GOMEZ INSCRIPCIÓN No. 1449 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

San Salvador, 16 de agosto de 2024
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	Notas	junio 2024	junio 2023
Recursos			
Fondos			
Disponibilidades	3	52,457,360	61,806,900
Anticipos de Fondos	4	7,739,035	7,326,010
		60,196,395	**69,132,910**
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	11,477,136	21,281,763
Inversiones en Préstamos – Netas	6	958,186,813	916,938,765
Deudores Financieros	7	17,952,852	16,509,757
Inversiones Intangibles – Netas	8	3,270,604	3,264,369
Inversiones no Recuperables – Netas	9	2,603	2,748
		990,890,008	**957,997,402**
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	10	356,674	323,029
		356,674	**323,029**
Inversiones en Bienes de Uso	11		
Bienes Depreciables – Netos		9,263,264	8,970,508
Bienes no Depreciables		5,119,760	5,119,760
		14,383,024	**14,090,268**
Inversiones en Bienes Privativos	12		
Maquinaria, Equipo y Mobiliario diverso		385,000	421,683
Construcciones, Mejoras y Ampliaciones		1,562,739	683,410
		1,947,739	**1,105,093**
Total Recursos		**1,067,773,840**	**1,042,648,702**
Cuentas de Orden	18	**180,313,912**	**213,111,188**
Obligaciones y Patrimonio			
Obligaciones			
Deuda Corriente			
Depósitos de Terceros	13	5,414,643	5,452,398
		5,414,643	**5,452,398**
Financiamiento de Terceros			
Endeudamiento Interno	14		
Títulos Valores		91,630,135	109,636,340
Préstamos		21,140,717	17,446,732
		112,770,852	**127,083,072**
Endeudamiento Externo			
De Organismos Multilaterales	15	110,109,645	108,922,123
		110,109,645	**108,922,123**

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	Notas	junio 2024	junio 2023
Acreedores Financieros	16		
Acreedores Financieros a Corto Plazo			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones		324,525	352,616
Otros Acreedores Financieros		2,750,019	4,227,101
		3,074,544	**4,579,717**
Acreedores Financieros a Largo Plazo	16		
Depósitos de Afiliados por Contribuciones		148,748,901	161,324,803
Otros Acreedores Financieros		9,037,316	8,611,580
		157,786,217	**169,936,383**
Total Obligaciones		**389,155,901**	**415,973,693**
Patrimonio Estatal	17		
Patrimonio		6,635,429	6,635,429
Resultados Ejercicios Anteriores		203,510	210,429
Resultado del Ejercicio Corriente		30,730,309	29,616,502
Superávit por Revaluación		8,897,316	8,897,462
Reserva de Emergencia		619,739,224	563,424,695
Reservas Técnicas		12,363,051	17,841,392
Reserva para Obligaciones con Terceros		49,100	49,100
		678,617,939	**626,675,009**
Total Pasivo, Patrimonio y Reservas		**1,067,773,840**	**1,042,648,702**
Cuentas de Orden por el contrario	18	**180,313,912**	**213,111,188**

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Estados de Rendimiento Económico
Del 01 de enero Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	Notas	junio 2024	Junio 2023
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	19	41,690,832	40,749,074
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		410,650	524,431
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	20	10,245,380	16,582,034
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	21	31,089,981	36,008,427
		83,436,843	**93,863,966**
Gastos de Operación			
Gastos en Personal	22	8,348,853	7,862,630
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	23	3,714,969	5,645,212
Gastos en Bienes Capitalizables		59,919	16,801
Gastos Financieros y Otros	24	6,016,483	5,724,090
Gastos en Transferencias otorgadas		748,505	894,495
Costo de Ventas y Cargos Calculados	25	33,813,825	44,087,388
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	26	3,980	16,848
		52,706,534	**64,247,464**
Resultado del Ejercicio		**30,730,309**	**29,616,502**

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de enero Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	junio 2024				junio 2023			
	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	%	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	%
Ingresos								
Corrientes:								
Venta de Bienes y Servicios	102,180	310,743	(208,563)	304%	48,000	44,725	3,275	93%
Ingresos Financieros y Otros	107,398,355	56,328,704	51,069,651	53%	97,430,265	54,931,230	42,499,035	56%
Transferencias Corrientes	31,700	0	31,700	0%	20,000	9,885	10,115	49%
	107,532,235	**56,639,447**	**50,892,788**		**97,498,265**	**54,985,840**	**42,512,425**	
De Capital:								
Venta de Activos Fijos	2,500,000	624,160	1,875,840	25%	967,100	1,355,798	(388,698)	140%
Recuperación Inversiones Financieras	85,500,000	41,901,978	43,598,022	49%	77,850,000	40,330,206	37,519,794	52%
Endeudamiento Público	45,000,000	1,999,840	43,000,160	4%	55,500,190	20,000,000	35,500,190	36%
Saldos de Años Anteriores	9,469,675	0	9,469,675	0%	20,030,400	0	20,030,400	0%
	142,469,675	**44,525,978**	**97,943,697**		**154,347,690**	**61,686,004**	**92,661,686**	
Total de Ingresos	**250,001,910**	**101,165,425**	**148,836,485**		**251,845,955**	**116,671,844**	**135,174,111**	
Egresos								
Corrientes:								
Remuneraciones	18,835,005	8,348,840	10,486,165	4%	16,651,140	7,862,630	8,788,510	47%
Adquisiciones de Bienes y Servicios	18,825,870	3,782,670	15,043,200	20%	14,065,785	5,638,303	8,427,482	40%
Gastos Financieros y Otros	19,213,515	9,100,976	10,112,539	47%	14,152,460	8,486,216	5,666,244	60%
Transferencias Corrientes	13,065,500	6,153,973	6,911,527	47%	10,013,650	6,095,405	3,918,245	61%
	69,939,890	**27,386,459**	**42,553,431**		**54,883,035**	**28,082,554**	**26,800,481**	
De Capital:								
Inversiones en Activos Fijos	5,691,470	716,864	4,974,606	13%	4,247,500	233,914	4,013,586	6%
Inversiones Financieras	143,390,000	77,283,067	66,106,933	54%	163,564,490	64,678,422	98,886,068	40%
Amortización Endeudamiento Público	30,980,550	14,859,305	16,121,245	48%	29,150,930	14,628,985	14,521,945	50%
	180,062,020	**92,859,236**	**87,202,784**		**196,962,920**	**79,541,321**	**117,421,599**	
Total de Egresos	**250,001,910**	**120,245,694**	**129,756,216**		**251,845,955**	**107,623,875**	**144,222,080**	
Superávit (Déficit) Presupuestario		**(19,080,269)**	**19,080,269**			**9,047,969**	**(9,047,969)**	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Estados de Flujos de Fondos
Del 01 de enero Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	junio 2024	junio 2023
Disponibilidades Iniciales	**67,982,681**	**64,435,500**
Resultado Operacional Neto	**(55,543)**	**(5,102,451)**
Fuentes Operacionales		
Venta de Bienes y Servicios	310,743	44,725
Ingresos Financieros y Otros	39,686,305	36,664,442
Transferencias Corrientes Recibidas	-	9,885
Venta de Activos Fijos	624,161	1,355,798
Recuperación de Inversiones Financieras	48,334,195	43,228,032
Operaciones de Ejercicios Anteriores	15,871,639	15,179,622
	104,827,043	**96,482,504**
(-) Usos Operacionales		
Remuneraciones	7,576,295	7,033,043
Adquisiciones Bienes y Servicios	3,722,873	4,842,313
Gastos Financieros y Otros	7,530,183	6,782,687
Transferencias Corrientes Otorgadas	6,153,973	6,095,405
Inversiones en Activos Fijos	670,162	305,970
Inversiones Financieras	70,836,695	61,290,651
Inversiones Financieras Temporales	3,997,575	11,221,763
Operaciones de Ejercicios Anteriores	4,394,830	4,013,123
	104,882,586	**101,584,955**
Financiamiento de Terceros		
Empréstitos Contratados	1,999,840	20,000,000
Servicio de la Deuda	(14,859,305)	(14,628,985)
	(12,859,465)	**5,371,015**
Resultado No Operacional Neto	**(2,610,313)**	**(2,897,164)**
Fuentes No Operacionales		
Anticipos Contratistas	-	143,541
Anticipos de Fondos a Instituciones Publicas	3,515	-
Depósitos Ajenos	7,800,825	5,126,448
Depósitos en Garantía	144,200	332,093
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar	2,188,012	-
	10,136,553	**5,602,082**

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Estados de Flujos de Fondos
Del 01 de enero Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	junio 2024	junio 2023
(-) Usos No Operacionales		
Anticipos a Empleados	2,994,711	2,997,775
Anticipos por Servicios	2,080,601	1,218,473
Anticipos a Contratistas	-	79,830
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	38,858	97,780
Depósitos Ajenos	7,610,215	3,779,978
Depósitos en Garantía	-	2,057
Depósitos Retenciones Fiscales	22,481	34,820
Recaudaciones por Liquidar	-	288,533
	12,746,865	**8,499,246**
Disponibilidades Finales	**52,457,360**	**61,806,900**

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2024 y 2023.
(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 No100 del 13 de septiembre de 2006, publicado en Diario Oficial No. 171 tomo No. 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. 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. (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"

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 No. 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.

El 15 de diciembre de 2022, se suscribió el contrato No. 5352/OC-ES en el que se aprueba préstamo por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por la suma de hasta US$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de la Vivienda Social, para hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales vigentes.

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.

El 23 de mayo de 2024 en sesión de Junta Directiva JD-094/2024 punto IV) se creo la Unidad de Sistemas Integrados, dependiendo de la Gerencia General, que considera la integración de los sistemas de gestión (Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001, Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001, Sistema de Gestión Antisoborno ISO 37001).

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 estru

Manejo de las disponibilidades
Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes, preferentemente. Representaran al menos una suma equivalente al monto de hasta cuatro meses de compromisos, pero sin ser inferior al valor equivalente a dos meses. Además, se incluirá un mes de la inversión de financiamiento de la cartera hipotecaria.

Estructura de Inversiones
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 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 SAC Multimoney, 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:

Clasificación	Días mora	Reserva
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	Mas 360 días	100%

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

Según registros contables se presenta la condición de que los préstamos vencidos no contemplan esos tres días adicionales que el FSV otorga a sus clientes; debido a que al cierre del período existen deudores que no pagaron sus obligaciones y en un primer momento caen en la condición de vencidos, pero que

posteriormente, en un proceso adicional que se corre pasado esos tres días de gracia, el sistema vuelve a validar todos los abonos recibidos y corrige la condición de los préstamos conforme a los abonos recibidos y los créditos que inicialmente cayeron en condición de vencidos se corrigen y vuelven a la condición de vigentes.

Se 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, 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.

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

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

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

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

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

Las compras de bienes menores a US$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:

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

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

l. 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.

m. 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. Ninguna de ambas formas de emitir está habilitada ya que la Ley del Sistema de Pensiones no comprende las ventajas que antes otorgaba al FSV, la colocación actual de títulos valores se debe hacer a precios de mercado y esto no permite dar tasas bajas de interés para viviendas de interés social.

n. 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.

o. 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.

p. 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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.

t. 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.

u. 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.

v. Cuentas de Orden.

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

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

w. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

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

Nota 3.- Disponibilidades.

Las disponibilidades al 30 de junio de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

	2024	2023
Efectivo en Caja	10,700	10,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	4,675,508	2,907,078
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	36,771,152	31,389,122
Equivalentes de Efectivo	11,000,000	27,500,000
Total Disponibilidades	**52,457,360**	**61,806,900**

(a) Al 30 de junio de 2024 y 2023. incluye en cuentas corrientes un monto de US$4,246 y US$13,805 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

(b) Al 30 de junio de 2024 y 2023, incluye en cuentas de ahorro un monto de US$133,012 y US$188,683 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

(c) Al 30 de junio de 2023, el saldo este compuesto por los depósitos a plazo con vencimiento menor o igual a tres meses y el detalle se muestra a continuación:

Al 30 de junio de 2024

Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Cuscatlán	2,000,000	6.50%	90
Banco Industrial, S.A. DE C.V.	2,000,000	6.50%	90

Al 30 de junio de 2024			
Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	2,000,000	6.25%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	4,000,000	6.36%	90
Banco Atlántida	2,000,000	6.50%	90
Total	**11,000,000**		

Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos al 30 de junio de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

	2024	2023
Anticipos a Empleados	8,834	8,907
Anticipos por Servicios (a)	7,673,342	6,932,237
Anticipos a Contratistas	-	205,669
Anticipo de Fondos a Instituciones	56,859	179,197
Total Anticipos de Fondos	**7,739,035**	**7,236,010**

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023, los anticipos por servicio incluyen un monto de US$2,612,320 y US$2,516,588 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

Nota 5 – Inversiones Temporales.

	2024	2023
Letras del Tesoro	2,000,000	2,000,000
Descuento Letras del Tesoro	(432,864)	(118,237)
Depósitos a Plazo (a)	5,910,000	19,400,000
Total Inversiones Temporales	**11,477,136**	**21,281,763**

a) Al 30 de junio de 2024 y 2023, 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:

	Al 30 de junio de 2024			Al 30 de junio de 2023		
Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Cuscatlan, S.A.	800,000	6.50%	90			
Banco Davivienda El Salvador, S.A.				5,000,000	6.23%	150

Banco	Al 30 de junio de 2024			Al 30 de junio de 2023		
	Monto	Interés Promedio	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco América Central, S.A.				2,000,000	6.50%	150
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.				3,000,000	6.44%	180
Banco Promerica, S.A.				3,000,000	6.42%	150
Bancovi				1,000,000	6.10%	150
Banco Atlántida El Salvador	550,000	6.62%	180	550,000	5.95%	180
Banco Atlántida El Salvador	350,000	6.60%	180			
Banco Azul de El Salvador	1,000,000	7.00%	180	300,000	5.60%	360
Banco Azul de El Salvador				675,000	6.00%	180
Multi Inversiones Mi Banco				300,000	6.16%	180
Banco Industrial	630,000	6.63%	180	830,000	6.25%	180
Banco Industrial	200,000	6.50%	180			
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	6.80%	180	1,330,000	6.25%	180
Banco Abank	850,000	6.75%	180	1,415,000	6.30%	180
Banco Abank	200,000	6.50%	180			
Total	**5,910,000**			**19,400,000**		

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 VI) del Acta de sesión de Junta Directiva JD-066/2024 del 11 de abril de 2024, se autorizó la renovación de Letes.

Al 30 de junio de 2024 y 2023, las inversiones temporales incluyen un monto de US$5,910,000 y US$5,400,000; 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 30 de junio de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

	2024	2023
Inversiones en Préstamos – Netos		
Préstamos para Vivienda		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	1,096,929,678	1,001,320,872
Préstamos Hipotecarios Vencidos	22,261,479	27,962,378
Refinanciamientos Vigentes	15,604,029	12,046,740
Refinanciamientos Vencidos	1,079,653	998,230
Préstamos Reestructurados Vigentes	99,043,943	95,466,827
Préstamos Reestructurados Vencidos	7,972,359	10,906,261
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	52,809	61,595

	2024	2023
	1,242,943,950	**1,148,762,903**
Otros Préstamos		
Préstamos Personales	334,135	318,800
	334,135	**318,800**
Total Inversiones en Préstamos	**1,243,278,085**	**1,149,081,703**
Provisión para Inversión en Préstamos	(285,091,272)	(232,142,938)
Total Inversiones en Préstamos – Netas	**958,186,813**	**916,938,765**

Las provisiones para inversiones en préstamos Al 30 de junio de 2024 y 2023, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US$98,476,614 y US$88,347,932 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US$14,008,529 y US$21,830,451 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US$160,525,463 y US$113,083,171 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil, Inscripción US$75,013 para ambos períodos, para Préstamos Cárcava Santa Lucia 2023 US$7,349, para Préstamos Refinanciados Vigentes US$12,003,789 y US$8,795,096, para Estimaciones e Inversiones No Recuperables US$199,310 y US$266,981 y para préstamos personales por US$1,863 y US$3,853

El FSV otorga créditos hipotecarios en las diferentes Líneas Financieras a través de Programas Crediticios, los cuales se regulan detalladamente en el Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito y en la Política Crediticia, por lo que realiza revisiones periódicas de dicha normativa y generan propuestas de mejora en las condiciones crediticias, procurando responder a la coyuntura económica, financiera o laboral de los sujetos de créditos de menores ingresos con especial énfasis en los programas que apoyan a mujeres jefas de hogar, a empleados formales o trabajadores por cuenta propia y al financiamiento de la Vivienda Nueva que por su precio están tipificadas de Interés Social; estas propuestas están alineadas con la VISION del FSV, en cuanto a ofrecer a los clientes condiciones crediticias con enfoque social e innovador, con principios de inclusión y equidad de género, sin deterioro de la sanidad financiera de la Institución.

1. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-007/2024 DEL 11 DE ENERO DE 2024.
   Actualización de las tasas activas de interés que, al cierre del mes de diciembre 2023 superaban la tasa máxima publicada por el Banco Central de Reserva vigente para el primer semestre de 2024.

2. SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. JD-099/2024 DEL 30 DE MAYO DE 2024.
   Actualización del Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, relacionada a aquellos aspectos que requieren de mayor ampliación en la normativa a fin de facilitar su aplicación, permitiendo así, mayor accesibilidad a los clientes al financiamiento del crédito hipotecario a otorgarse; entrando en vigencia a partir del 31 de mayo del presente año.

3. SESIÓN DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES No. AG-185/2024 DEL 12 DE MARZO DE 2024.
   Se autorizó un "Cupo de Crédito" para los destinos de crédito con desembolso, con precios superior a $75.0 mil hasta $150.0 mil, mediante la asignación de $3 millones anuales de los recursos financieros con desembolso proyectados en el Plan de Inversión anual, para ser otorgados mediante el análisis individual de solicitud de crédito presentada, manteniendo el techo de financiamiento establecidos en la Política Crediticia del sector Formal y del Sector Informal o de ingresos variables vigentes.

Para modernizar la atención al cliente, el FSV continúa fortaleciendo el acceso a los servicios que ofrece, con especial énfasis en los canales digitales/electrónicos siguientes:

- Sitio web www.fsv.gob.sv y la aplicación móvil FSV APP, para celulares Android y iPhone.
- Call Center gratuito desde Estados Unidos: 1-844-357-0715 y Call Center gratuito a nivel nacional: 190
- Atención programada mediante Cita por Videollamada o Cita en Agencias para ser atendido personalmente.
- Pago electrónico desde la plataforma P@GOES, ubicada en el sitio web del FSV, a través de los Bancos: Agrícola, Promerica y Banco Hipotecario y abonar con tarjeta de crédito o débito, VISA o MasterCard, nacional o internacional.
- Pago en ventanilla de los diferentes puntos autorizados del sistema financiero: Banco Agrícola, Banco Cuscatlán, Banco Davivienda, Banco Promerica, Banco Hipotecario, Banco Atlántida, Banco de Fomento Agropecuario, Banco Industrial, Sistema FEDECREDITO, BANCOVI de R.L. y Puntoexpress.

Al 30 de junio de 2024 y 2023, los créditos hipotecarios calificados como categoría A1 y A2, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 14). La composición de la cartera por categoría de riesgo se muestra a continuación:

Al 30 de junio 2024			Al 30 de junio 2023		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	83,792	1,117,560,872	A1	80,888	1,007,707,731
A2	162	2,938,086	A2	163	3,266,283
B	6,048	75,234,892	B	6,719	77,449,265
C1	1,025	12,715,577	C1	1,335	15,990,345
C2	1,060	13,829,708	C2	1,227	16,496,342
D1	292	4,103,564	D1	311	5,245,393
D2	262	3,113,494	D2	312	4,401,264
E	1,223	13,447,757	E	1,702	18,206,281
Total	**93,864**	**1,242,943,950**	**Total**	**92,657**	**1,148,762,904**

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 30 de junio de 2024			Saldo al 30 de junio de 2023		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0	3	2,410	0	5	4,359
2	452	5,696,841			
3	5,805	69,262,173	3	4,399	50,239,487
3.5	4	69,542			
4	3,391	84,187,030	4	2,733	64,015,207
4.25	4	174,244	4.25	3	134,524
4.5	5	125,605	0	3	62,058
4.75	6	320,814	4.75	4	229,426
4.77	2	7,665	4.77	2	8,772

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2024

Saldo al 30 de junio de 2024			Saldo al 30 de junio de 2023		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
4.9	4,389	93,499,845	4.9	3,718	78,906,052
4.97	11	97,252	4.97	11	104,661
4.99	144	2,129,784	4.99	145	2,229,797
5	326	9,528,787	5	242	6,905,147
5.5	569	9,110,045	5.5	591	9,893,942
5.75	796	26,741,936	5.75	365	11,980,151
5.85	1,599	50,006,834	5.85	1,207	38,016,899
6	8,209	110,848,411	6	8,300	114,959,358
6.1	431	16,778,807	6.1	339	13,290,007
6.25	3,917	69,360,661	6.25	3,105	54,205,266
6.4	131	5,683,557	6.4	87	3,781,649
6.5	10,921	24,195,028	6.5	13,893	31,131,483
6.75	176	7,584,156	6.75	108	4,519,927
6.85	84	5,143,074	6.85	65	4,013,680
6.9	1,019	16,811,321	6.90	986	16,639,423
6.99	27	322,612	6.99	30	373,362
7	5,471	73,856,106	7	5,260	71,669,039
7.25	1,036	37,680,952	7.25	771	28,438,585
7.4	4	81,677	7.4	1	27,263
7.49	1	20,481			
7.5	7,304	108,994,867	7.5	6,951	103,059,155
7.75	582	16,852,911	7.75	434	11,886,845
			7.76	1	11,636
7.77	3,358	14,071,253	7.77	3,484	15,959,546
7.97	8,377	45,327,616	7.97	8,558	48,922,111
7.99	11	976,013	7.99	11	997,939
8	3,664	86,416,139	8	3,634	88,916,527
8.27	65	734,362	8.27	49	559,468
8.35	9	380,154	8.35	7	293,994
8.41	18,592	196,798,323			
8.47	39	242,208	8.47	146	1,585,082
8.5	423	5,037,519	8.5	3,543	50,377,150
8.6	8	423,268	8.6	6	320,185
			8.77	1	23,682
8.85	5	101,742	8.85	60	1,006,279
8.99	4	385,068	8.99	6	558,172
9	1,442	13,710,510	9	15,543	137,494,304
9.25	506	17,652,761	9.25	1,958	45,834,793
9.26	6	38,849			
			9.35	1	22,133
9.5	158	6,412,792	9.5	511	13,360,797
9.75	22	1,254,445	9.75	29	1,471,056
9.99	73	1,308,261	9.99	212	3,589,090
10	69	1,130,764	10	305	3,477,190
10.25	1	7,845	10.25	10	117,947

Saldo al 30 de junio de 2024			Saldo al 30 de junio de 2023		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
10.5	103	3,789,892	10.5	274	6,647,551
			10.63	431	4,933,485
11	1	85,048	11	1	85,542
11.5	6	136,692	11.5	7	147,753
11.75	7	334,368	11.75	5	234,829
11.99	4	221,859	11.99	4	228,864
12.5	76	548,334	12.5	82	675,462
12.64	9	32,944	12.64	11	40,060
12.69	1	1,575	12.69	1	1,701.00
13	1	121,968	13	1	122,268.00
13.14	1	6,558	13.14	1	6,585.00
14.5	4	9,732	14.5	6	14,199.00
	93,864	**1,242,943,950**		**92,657**	**1,148,762,904**

Nota 7.- Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros Al 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	2024	2023
Otros Deudores Financieros	46,785	46,785
Rendimiento de Títulos Valores	34,868	122,079
Intereses de Préstamos	16,668,071	15,137,765
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,203,128	1,203,128
	17,952,852	**16,509,757**

(a) Al 30 de junio de 2024 y 2023, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US$1,203,129 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, Bienes y Servicios pagados por anticipado – Netas.

Las inversiones intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado - Netas Al 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	2024	2023
Seguros Pagados por Anticipado	2,590,800	2,298,120
Derechos de Propiedad Intelectual	679,804	966,249
Total Inversiones Intangibles – Netas	**3,270,604**	**3,264,369**

Nota 9.- Inversiones no Recuperables – Netas.

Las inversiones no recuperables netas Al 30 de junio de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

	2024	2023
Deudores Varios en Cobro Judicial	2,603	2,603
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	4,562,295	5,141,963
Anticipos por Servicios	199,310	266,981
Costas Procesales no Recuperables	-	153
	4,764,208	**5,411,700**
Estimación por Inversiones no Recuperables	(4,761,605)	(5,408,952)
Total Inversiones no Recuperables – Netas	**2,603**	**2,748**

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

Nota 10.- Existencias Institucionales – Netas.

Las inversiones en existencias Al 30 de junio de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

	2024	2023
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	402	381
Productos Textiles y Vestuario	309	542
Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos	17,780	20,465
Productos de Cuero y Caucho	115	7
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	2,715	31,663
Minerales y Productos Derivados	834	815
Materiales de Uso o Consumo	4,928	6,071
Bienes de Uso y Consumo Diversos	2,043	2,494
Equipos Informáticos	0	20,334
Adquisición de combustibles y lubricantes a través de cupones	87,450	-
	116,576	**82,772**
Inmuebles para la Venta:	1,646,132	1,646,291
Edificios e Instalaciones:	0	0
Activos Extraordinarios	24,450,972	47,971,766
	26,097,104	49,618,057
Total	**26,213,680**	**49,700,829**
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	(25,857,006)	(49,377,800)
Total Existencias Institucionales – Netas	**356,674**	**323,029**

Los inmuebles en existencias incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 30 de junio de 2024 y 2023, se presenta de la siguiente manera:

	2024	2023
Terrenos para la Venta:		
Finca La Bretaña, San Martín	13,147	13,147
Las Vertientes, Tonacatepeque	163	176
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)	1,381,885	1,381,885
	1,565,070	**1,565,083**
Revaluación de Terrenos	81,062	81,209
Subtotal Terrenos para la Venta	**1,646,132**	**1,646,292**
Edificios e Instalaciones:		
Activos Extraordinarios (b)	24,450,972	47,971,766
	24,450,972	47,971,766
Total Inmuebles para la Venta	**26,097,104**	**49,618,058**
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	(25,857,006)	(49,377,800)
Total	**240,098**	**240,258**

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 30 de junio de 2024 y 2023, es de US$1,381,885 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 30 de junio de 2024 y 2023 asciende a 1,745 y 3,575 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen Al 30 de junio de 2024 y 2023, 1,367 y 1,974 viviendas invadidas respectivamente.

(c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 30 de junio de 2024 y 2023, incluyen una estimación voluntaria de US$2,772,819 y US$6,411,393 respectivamente.

Nota 11.- Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso al 30 de junio de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Descripción	30 de junio de 2024			30 de junio de 2023		
	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones (a)	3,916,754	168,910	3,747,844	3,382,607	69,766	3,312,841
Revalúo de Edificios e Instalaciones	3,475,173	149,867	3,325,306	4,009,320	82,692	3,926,628
Adiciones, Reparaciones y Mejoras de Bienes	193,566	1,089	192,477	-	-	-
Deterioro de Edificaciones e Instalaciones	-	-	-	-	-	-
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,142	238	2,381	2,142	238
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	701,795	317,452	384,343	701,795	260,682	441,113
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	5,085,145	3,472,089	1,613,056	4,447,080	3,157,392	1,289,688
	13,374,814	**4,111,549**	**9,263,264**	**12,543,183**	**3,572,674**	**8,970,508**
Bienes no Depreciables						
Terrenos	1,405,794	-	1,405,794	1,405,794	-	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,697,760	-	3,697,760	3,697,760	-	3,697,760
Obras de Arte y Culturales	16,206	-	16,206	16,206	-	16,206
	5,119,760	**-**	**5,119,760**	**5,119,760**	**-**	**5,119,760**
Total Inversiones en Bienes de Uso	**18,494,574**	**4,111,549**	**14,383,024**	**17,662,943**	**3,572,674**	**14,090,268**

Según Acuerdo JD-119/2022 del 30 de junio 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.

Nota 12.- Inversiones en Bienes Privativos.

Las inversiones en bienes privativos al 30 de junio de 2023 consideran el proyecto código 8185 denominado "Mejoramiento de las Oficinas Centrales del FSV, y el proyecto código 7098 "Instalación y puesta en marcha de Planta fotovoltaica y habilitación de azotea de edificio de usos múltiples del FSV, ambos proyectos del Municipio y Departamento de San Salvador.

	2024	2023
Maquinaria, Equipo y Mobiliario diverso	385,000	421,683
Costos Acumulados de la Inversión	1,562,739	683,410
	1,947,739	**1,105,093**

Nota 13.- Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 30 de junio de 2024 y 2023 respectivamente se presentan a continuación:

	2024	2023
Honorarios por Contratos	494,008	471,024
Asuntos Pendientes (a)	645,162	237,230
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	1,194,119	1,052,202
Excedentes de Préstamos	815,844	803,210
Cuotas de Amortización por Aplicar	66,939	57,192
Complemento para Adquisición de Viviendas	170,546	295,934
Reparaciones Recuperables de Seguro (c)	555,193	654,300
Provisión por reclamos aportes PAC	15,781	-
Aporte a Crédito para Vivienda	62,561	96,610
Aportes por Aplicar	9,271	24,135
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d)	541,932	688,136
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (e)	603,066	765,219
Depósitos Retenciones Fiscales	33,563	47,543
Depósitos de Recaudación por Liquidar	55,862	27,434
Supermercado	0	1,187
Descuentos a favor de Usuarios de Despensa	14,072	14,477
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	1,789	0
Derechos Registrales no Financiados	13,371	11,512
Venta de Activos Extraordinarios	99,853	186,135
Subsidio Canasta Básica	0	962
Otros Depósitos	21,711	17,956
	5,414,643	**5,452,398**

(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.

(e) El saldo está constituido al 30 de junio 2024 por un monto de $300,388 para el Plan Reasentamiento Proyectos Viales y $302,678 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 30 de junio de 2024 y 2023 es de $112,770,852 y US$127,083,072 y se compone en emisiones de Títulos Valores US$91,630,135 y US$109,636,340 y Préstamos Internos por US US$21,140,717 y US$17,446,732 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 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Denominación		Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento		Saldo al 30/06/2023	Tasa de interés		Saldo al 30/06/2023	Tasa de interés
CISFV-3										
Serie A	US$	5,714,286	14/9/1998	14/9/2023		-			228,571	5.56
Serie B		4,000,000	14/10/1998	14/10/2023		-			160,000	5.63
Serie C		3,314,286	16/11/1998	16/11/2023		-			132,571	5.39
Serie D		2,628,571	14/12/1998	14/12/2023		-			105,143	5.56
Serie E		4,685,714	15/1/1999	15/1/2024	US$	-		US$	187,429	5.63
Serie F		4,571,429	12/2/1999	12/2/2024		-			182,857	5.39
Serie G		2,628,571	12/3/1999	12/3/2024		-			105,143	5.42
Serie H		4,457,143	16/4/1999	16/4/2024		-			178,286	5.63
		32,000,000				-			1,280,000	
CIFSV-8										
Serie A		7,428,571	15/6/1999	15/6/2024		-			297,143	6.44
Serie B		5,142,857	14/7/1999	14/7/2024		205,714	6.60		411,429	5.80
Serie C		1,142,857	19/8/1999	19/8/2024		45,714	6.77		91,429	5.94
Serie D		4,571,428	16/9/1999	16/9/2024		182,857	6.52		365,714	6.44
Serie E		5,714,286	14/10/1999	14/10/2024		228,572	6.60		457,143	5.80
Serie F		4,571,429	14/12/1999	14/12/2024		182,857	6.52		365,714	6.44
Serie G		5,714,286	14/1/2000	14/1/2025		228,572	6.60		457,143	5.80
		34,285,714				1,074,286			2,445,715	
CIFSV-10										
Serie A		6,857,143	14/4/2000	14/4/2025		274,286	6.60		548,571	5.80
Serie B		4,571,428	16/5/2000	16/5/2025		182,857	6.77		365,714	5.94
Serie C		5,714,286	14/6/2000	14/6/2025		228,571	6.52		457,143	6.44
Serie D		5,714,286	14/7/2000	14/7/2025		457,143	6.60		685,714	5.80
		22,857,143				1,142,857			2,057,142	
CIFSV-12										
Serie A		11,428,571	3/10/2000	3/10/2025		914,286	6.62		1,371,429	5.80
Serie B		3,428,572	15/11/2000	15/11/2025		274,286	6.77		411,429	5.94
Serie C		3,428,571	14/12/2000	14/12/2025		274,285	6.52		411,428	6.44
Serie D		6,857,143	15/1/2001	15/1/2026		548,571	6.56		822,857	5.80
Serie E		6,854,000	15/2/2001	15/2/2026		548,320	6.77		822,480	5.94
Serie F		6,888,000	16/3/2001	16/3/2026		551,040	6.52		826,560	6.44
Serie G		6,888,000	24/4/2001	24/4/2026		551,040	6.48		826,560	5.98
Serie H		6,888,000	18/5/2001	18/5/2026		551,040	6.77		826,560	5.94
Serie I		6,888,000	15/6/2001	15/6/2026		551,040	6.52		826,560	6.44
Serie J		6,888,000	13/7/2001	13/7/2026		826,560	6.60		1,102,080	5.80
Serie K		3,960,000	24/8/2001	24/8/2026		475,200	6.47		633,600	6.14

Denominación	Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 30/06/2023	Tasa de interés	Saldo al 30/06/2023	Tasa de interés
Serie L	3,960,000	21/9/2001	21/9/2026	475,200	6.64	633,600	6.29
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	475,200	6.60	633,600	5.80
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	475,200	6.77	633,600	5.94
	82,276,857			7,491,268		10,782,343	
CIFSV-13							
Serie A	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	1,440,000	6.52	1,920,000	6.44
Serie B	8,000,000	18/1/2002	18/1/2027	960,000	6.56	1,280,000	6.28
Serie C	8,000,000	14/2/2002	14/2/2027	960,000	6.77	1,280,000	6.06
Serie D	8,000,000	14/3/2002	14/3/2027	960,000	6.52	1,280,000	6.44
Serie E	9,000,000	12/4/2002	12/4/2027	1,080,000	6.60	1,440,000	5.80
Serie F	9,000,000	15/5/2002	15/5/2027	1,080,000	6.77	1,440,000	5.94
Serie G	9,000,000	14/6/2002	14/6/2027	1,080,000	6.52	1,440,000	6.44
Serie H	9,000,000	12/7/2002	12/7/2027	1,440,000	6.60	1,800,000	5.80
Serie I	9,000,000	16/8/2002	16/8/2027	1,440,000	6.77	1,800,000	5.94
Serie J	4,000,000	13/9/2002	13/9/2027	640,000	6.52	800,000	6.44
Serie K	8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	1,280,000	6.56	1,600,000	5.80
Serie L	7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	1,120,000	6.77	1,400,000	5.94
	100,000,000			13,480,000		17,480,000	
CIFSV-14							
Tramo 1	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	1,280,000	6.52	1,600,000	6.44
Tramo 2	8,000,000	14/2/2003	14/2/2028	1,280,000	6.77	1,600,000	6.06
Tramo 3	8,000,000	11/4/2003	11/4/2028	1,280,000	6.60	1,600,000	5.80
Tramo 4	9,000,000	11/7/2003	11/7/2028	1,800,000	6.60	2,160,000	5.80
Tramo 5	9,000,000	22/8/2003	22/8/2028	1,800,000	6.47	2,160,000	6.14
Tramo 6	9,000,000	12/9/2003	12/9/2028	1,800,000	6.52	2,160,000	6.44
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	1,800,000	6.52	2,160,000	6.44
Tramo 8	9,000,000	27/2/2004	27/2/2029	1,800,000	6.56	2,160,000	6.14
Tramo 9	8,000,000	2/4/2004	2/4/2029	1,600,000	6.62	1,920,000	5.75
Tramo 10	9,000,000	28/5/2004	28/5/2029	1,800,000	6.56	2,160,000	6.14
Tramo 11	9,000,000	2/7/2004	2/7/2029	2,160,000	6.62	2,520,000	5.75
Tramo 12	9,000,000	30/7/2004	30/7/2029	2,160,000	6.48	2,520,000	5.98
	104,000,000			20,560,000		24,720,000	
CDVISFSV-01							
Tramo 1	5,743,900	26/2/2013	26/2/2038	3,216,584	3.00	3,446,340	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/5/2013	28/5/2038	3,296,440	3.00	3,531,900	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/9/2013	27/9/2038	3,554,640	3.00	3,791,616	3.00
Tramo 4	4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	2,967,120	3.00	3,164,928	3.00
	22,500,000			13,034,784		13,934,784	
CDVISFSV-02							
Tramo 1	6,166,500	28/3/2014	28/3/2039	3,699,900	3.00	3,946,560	3.00
Tramo 2	6,265,900	30/7/2014	30/7/2039	4,010,176	3.00	4,260,812	3.00
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	4,027,456	3.00	4,279,172	3.00
Tramo 4	6,074,700	28/4/2015	28/4/2040	3,887,808	3.00	4,130,796	3.00
	24,800,000			15,625,340		16,617,340	
CDVISFSV-03							
Tramo 1	6,524,300	29/9/2015	29/9/2040	4,436,524	3.00	4,697,496	3.00
Tramo 2	6,772,900	26/4/2016	26/4/2041	4,605,572	3.00	4,876,488	3.00
Tramo 3	6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	5,032,800	3.00	5,312,400	3.00

Denominación	Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento		Saldo al 30/06/2023	Tasa de interés		Saldo al 30/06/2023	Tasa de interés
Tramo 4	7,148,200	28/3/2017	28/3/2042		5,146,704	3.00		5,432,632	3.00
	27,435,400				19,221,600			20,319,016	
	450.155.114			**US$**	**91,630,135**		**US$**	**109,636,340**	

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CIFSV, negociados a través de la Bolsa de Valores, al 30 de junio de 2024 y 2023, es de US$43,748,411 y US$58,765,200 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 30 de junio de 2024 y 2023, por US$47,881,724 y US$50,871,140 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 2012.

Préstamos Internos

Los préstamos por pagar al 30 de junio de 2024 y 2023 respectivamente; se detallan a continuación:

	2024	2023
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.	21,066,542	17,366,107
Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II.	74,175	80,625
Total Préstamos Internos	**21,140,717**	**17,446,732**
Títulos Valores	91,630,135	109,636,340
Préstamos Internos	21,140,717	17,446,732
Total Endeudamiento Interno	**112,770,852**	**127,083,072**

Nota 15 – Endeudamiento Externo.

Préstamo por pagar al 30 de junio de 2024 y 2023 respectivamente; se detalla a continuación:

Préstamos Externos	**2024**	**2023**
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 de la Línea Global de Crédito u otras vigentes de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	38,988,227	45,750,865
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 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. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	46,121,418	48,171,258
Contrato de préstamo No. 5352/OC-ES aprobado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por la suma de hasta US$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de la Vivienda Social, para hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales vigentes. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	25,000,000	15,000,000
Total Endeudamiento Externo	**110,109,645**	**108,922,123**

Nota 16.- Acreedores Financieros.

Acreedores Financieros – Corto Plazo

El detalle de los acreedores financieros al 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	2024	**2023**
Intereses sobre cotizaciones	324,525	352,616
	324,525	**352,616**

Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros:

	2024	**2023**
Acreedores Monetarios por Remuneraciones	778,561	826,188

	2024	2023
Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	141,451	840,776
Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	1,585,797	1,711,799
Acreedores Monetarios por Pagar	259,584	529,414
Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	180,243	5,076
Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras	46,702	313,848
Acreedores Monetarios por inversiones financieras temporales	17,265	-
	2,750,019	**4,227,101**

(a) Al 30 de junio de 2024 y 2023, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US$59,252 y US$795,904 según requerimiento de las unidades generadoras.

(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 30 de junio de 2024 y 2023 se adjunta el siguiente detalle:

	2024	2023
Deuda Interna	761,158	850,033
Deuda Externa	753,978	798,021
A.M. X Gastos Financieros y Otros	70,661	63,745
	1,585,797	**1,711,799**

Acreedores Financieros – Largo Plazo

	2024	2023
Indemnizaciones Laborales	489,687	596,534
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 28)	8,547,629	8,015,046
	9,037,316	**8,611,580**

Indemnizaciones Laborales

Las indemnizaciones laborales al 30 de junio de 2024 y 2023 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 30 de junio de 2024 y 2023 está integrada por la subcuenta contable Fondo de Protección. (Ver nota 28)

Depósitos de Afiliados por Contribuciones

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 30 de junio de 2024 y 2023 se detallan a continuación:

	2024	2023
Cotizaciones Depuradas	138,240,819	150,756,249
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,508,082	10,568,554
	148,748,901	**161,324,803**

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

La tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones a partir de diciembre 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. A los anteriores depósitos por cotizaciones se deducirán en caso que aplique, los adeudos pendientes que el afiliado pudiese tener a la fecha con el Fondo Social para la Vivienda y en caso de remanente, se procede con su correspondiente devolución.
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 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Cuentas	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 2023	**6,635,428**	**212,306**	**53,106,646**	**8,897,316**	**563,424,695**	**37,694**	**6,063,298**	**10,129,333**	**49,100**	**648,555,816**
Mediante acuerdo N° AG-185 Punto 5 del	0	0	(53,106,646)	0	50,451,314	0	2,655,332	0	0	0

12/03/2024, se autorizó, distribuir excedentes del año 2023 para incrementar la reserva general.										
Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica - Deducibles y/otros Quebrantos.	0	0	0	0	0	0	0	(668,186)	0	(668,186)
Registro de contribución de programas especiales via tasa de interes subsidiada según AG-160/2019 del 21/03/20219 correspondiente al periodo de enero a diciembre 2023	0	0	0	0	5,863,215	0	(5,863,215)	0	0	0
Ajustes por variaciones de la Reserva técnica de Riesgo País por deterioro del rating internacional de riesgo de los países de donde proceden los fondos.	0	(8,796)	0	0	0	8,796	0	0	0	0
Resultados del Ejercicio 2024	0	0	30,730,309	0	0	0	0	0	0	30,730,309
Saldos al 30 de junio de 2024	**6,635,428**	**203,510**	**30,730,309**	**8,897,316**	**619,739,224**	**46,490**	**2,855,415**	**9,461,146**	**49,100**	**678,617,939**

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.
Un resumen al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Cuentas de Orden		
Intereses de Préstamos Vencidos	2,102,066	3,002,886
Activos Castigados	178,211,846	210,108,302
Total Cuentas de Orden	**180,313,912**	**213,111,188**

Nota 19 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Rentabilidad de Inversiones Financieras	1,341,318	1,500,141
Intereses de Préstamos Otorgados	40,349,514	39,248,933
Total Ingresos Financieros y Otros	**41,690,832**	**40,749,074**

Nota 20 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios al 30 de junio de 2024 y 2023, son los siguientes:

	2024	2023
Venta de Servicios Públicos	312,271	44,981
Venta de Bienes Inmuebles (a)	9,933,109	16,537,053
Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	**10,245,380**	**16,582,034**

(a) Se refiere al incremento en las Ventas de Activos Extraordinarios relacionado al monto de Inventario al mes de junio de 2024 de $24.45 millones, (valor contable), y en unidades 1,745; para 2023 se tenían $48.0 millones y en unidades 3,575 habiendo disminuido en $23.55 millones. Las unidades disminuyeron en 1,830 con relación al 2023.

Actualmente la dinámica de venta de los activos se ha mantenido por la estabilidad en las zonas donde están ubicados dichos activos y las facilidades crediticias que se están otorgando.

Nota 21 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 30 de junio de 2024 y 2023, se detallan a continuación:

	2024	2023
Ingresos por Garantías y Finanzas Ejecutadas	1,799	878
Indemnizaciones y Valores No Reclamados	1,319,362	1,590,830
Ingresos Diversos (a)	20,633,792	24,629,861

	2024	2023
Corrección de Recursos (b)	9,131,742	9,754,325
Ajustes de Ejercicios Anteriores	3,286	32,533
Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	**31,089,981**	**36,008,427**

(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 las reservas de saneamiento de préstamos realizados durante el año, como resultado del análisis mensual efectuado por la administración y lo relacionado a la NCB-022 Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento.

Nota 22 – Gastos en Personal.

Los gastos en personal al 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	2024	2023
Remuneraciones Personal Permanente	80,250	74,300
Remuneraciones Personal Eventual	5,953,318	6,067,262
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	31,832	21,872
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Públicas	176,179	185,787
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Privadas	284,081	282,664
Indemnizaciones	1,302,603	700,699
Comisiones	75,090	72,246
Otras Remuneraciones	445,500	457,800
Total Gastos en Personal	**8,348,853**	**7,862,630**

Nota 23 – Gastos de Bienes de Consumo y Servicio.

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Productos Alimenticios Agropecuarios	25,215	22,333
Productos Textiles y Vestuarios	1,872	10,639
Productos de Papel, Cartón e Impresos	23,624	28,632
Productos de Cuero y Caucho	379	229
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	33,490	49,526
Minerales y Productos Derivados	1,844	4,114
Materiales de Uso y Consumo	27,098	15,434
Bienes de Uso y Consumo Diverso	7,709	23,345

	2024	2023
Servicios Básicos	219,718	227,616
Mantenimiento y Reparación	93,228	115,158
Servicios Comerciales	144,996	191,250
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	2,131,083	3,766,293
Arrendamientos y Derechos	192,272	182,531
Pasajes y Viáticos	35,325	47,197
Servicios Técnicos y Profesionales	777,116	960,915
Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	**3,714,969**	**5,645,212**

Nota 24 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros al 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	2024	2023
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	293,966	314,408
Impuestos, Derechos y Tasas	12,260	10,465
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	2,262,692	2,592,123
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	632,832	506,994
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	2,814,733	2,300,100
Total Gastos Financieros y Otros	**6,016,483**	**5,724,090**

Nota 25 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024	2023
Amortización de Inversiones Intangibles	1,908,525	1,839,395
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	23,300,938	27,000,408
Depreciación de Bienes de Uso	305,066	306,861
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (b)	8,294,872	14,931,162
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	4,424	9,562
Total Costo de Ventas y Cargo Calculados	**33,813,825**	**44,087,388**

(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 al costo de venta de activos extraordinarios.

Nota 26 – Gastos por Actualizaciones y Ajustes.

El saldo de gastos por actualización y ajustes al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024	2023
Ajustes de Ejercicios Anteriores	3,980	16,848
Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes	**3,980**	**16,848**

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

junio de 2024	Ingresos Financieros y Otros	Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	Ingresos por Actualizaciones y Ajustes
Saldo Estado de Rendimiento Económico	**41,690,832**	**10,245,380**	**31,089,981**
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	14,637,873		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		(9,934,637)	
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.			(31,089,981)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	**56,328,704**	**310,743**	**0**

junio de 2023	Ingresos Financieros y Otros	Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	Ingresos por Actualizaciones y Ajustes
Saldo Estado de Rendimiento Económico	**40,749,074**	**16,582,033**	**36,532,857**
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	14,182,156		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		(16,537,309)	
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.			(36,532,857)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	**54,931,230**	**44,725**	**0**

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 30 de junio de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	2024	2023
Disponibilidades		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	22,471	4,246
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	32,813	133,012
Total	**55,284**	**137,258**
Anticipos de Fondos		
Anticipos por Servicios	2,612,320	2,516,588
Inversiones Temporales		
Banco Atlántida	900,000	550,000
Banco Cuscatlan, S.A.	800,000	
G & T Continental El Salvador, S.A.		
Banco Abank	1,050,000	1,415,000
Banco Industrial	830,000	830,000
Banco Hipotecario		
Banco Azul	1,000,000	975,000
Multi Inversiones Mi Banco		300,000
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	1,330,000
Total	**5,910,000**	**5,400,000**
Depósitos de Terceros		
Excedentes de Préstamos	-	-
Acreedores Financieros		
Provisiones para Prestaciones Laborales	**8,547,629**	**8,015,046**

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 disminuyo 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-0763/2023 del 18 de abril de 2023, 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, mediante un proceso de convergencia o armonización en forma gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas, cuyo proceso de implementación dio inicio en enero de 2022, En el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, que la clasifica como una Corporación Financiera Pública, y tomando en cuenta los criterios definidos en las NICSP, tendría 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.

Nota 30 – Administración de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda a junio de 2024.

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 mayo 2024).

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, dar seguimiento a indicadores y registrar los eventos materializados, 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 básicos 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 fortalecer 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 asociados integridad, confidencialidad y disponibilidad de la 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 la Debida Diligencia (Simplificada, estándar o Intensificada) en función del nivel de riesgo determinado.

c. 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.
d. Revisiones de los lineamientos establecidos de forma periódica.

Nota 31 – Litigios y Contingencias.

Al 30 de junio de 2024 existe un consolidado de 3,779 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$40,223,983.06 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 30 de junio de 2024 y 2023, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US$1.00

Información Financiera Complementaria

Anexo 1

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Del 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)

Disponibilidades

Cuenta Bancaria	2024	2023	Variación
BANCOS COMERCIALES M/N			
Banco Cuscatlán			
Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Inversión. Agencia San Miguel	543	45,551	(45,008)
Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0	55,055	98,161	(43,106)
Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000061169 Inversión Agencia Santa Ana	794	794	0
	56,392	**144,506**	**(88,114)**
Banco de América Central			
Cta. Cte. No. 200314755	**0**	**0**	**0**
Banco Promerica S.A.			
Banco Promerica Cta. Cte. No. 1106005975	98,890	133,621	(34,731)
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000006	273,560	207,138	66,422
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000015	22,471	4,246	18,225
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000016	1,701	7,374	(5,673)
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000017	0	0	0
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000018	0	0	0
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000019	10,572	4,220	6,352
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000020	4,133	2,388	1,745
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000026	35,371	35,869	(498)
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000045000048	1,505	178,008	(176,503)
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000056	11,151	5,190	5,961
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000057	0	0	0
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000058	9,048	7,513	1,535
Banco Promerica Cta. Cte. No. 100000059000059	0	0.00	-
	468,402	**585,567.00**	**(117,165)**
Banco Atlántida ES S.A.			
Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	3,844,740	1,146,532.00	2,698,208
Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	302,778	420,225.00	(117,447)
	4,147,518	1,566,757.00	**2,580,761**
Banco Abanks, S.A. DE C.V.			
Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	3,197	610,248.00	(607,051)
Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación			
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 01210359636	19,549,680	14,398,640	5,151,040
Cta. de Ahorro No. 01210373710	49,270	223,790.00	(174,520)
	19,598,950	**14,622,430.00**	**4,976,520**
Banco Agrícola Comercial			
Cta. de Ahorro No. 190001339-6	358,984	289,202	69,782

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2024

Cuenta Bancaria	2024	2023	Variación
Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV	1,211,903	1,307,821.00	(95,918)
	1,570,887	**1,597,023.00**	**(26,136)**
Banco Cuscatlán			
Bco. Cuscatlán Cta de Ahorro No. 008-401-00-0000007-2	3,917,532	2,992,187	925,345
Bco. Cuscatlán Cta de Ahorro No. 018-401-00-047468-5	764,900	32,801.00	732,099
	4,682,432	**3,024,988.00**	**1,657,444**
Banco Promérica, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9	3,886,721	3,933,477	(46,755)
Cta. de Ahorro No. 20000045000399	32,813	133,012	(100,199)
Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV	91,427	76,752	14,675
Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proy. Viales	309,428	308,472	956
Cta. de Ahorro No. 20000045000623 FSV-BCIE PROVIDA	501,240	1,844,522	(1,343,282)
	4,821,629	**6,296,235.00**	**(1,474,605)**
Banco Citibank de El Salvador, S.A.			
Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES	**204,834**	**29,539**	**175,295**
Bco. de Fomento Agropecuario			
Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV	**456,549**	**608,348**	**(151,799)**
Banco. Davivienda Salvadoreño, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 1160700239-03	**2,446,628**	**1,609,462**	**837,166**
Banco G&T Continental El Salvador, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 083-200-004200100	**0**	**0**	**0**
Banco Central de Reserva			
Cta. Depósitos No. 600213 BCR	**161,417**	**433**	**160,984**
Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores, S.A.			
Cta. de Ahorro No. 101001002099	0	0	**0**
BANCOVI DE R.L,			
Cta. Ahorro No. 06-0207-0002481 Bancovi-Vip	0	0	0
Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 Bancovi DE R.L.	83,760	37,217	46,543
Cta. de Ahorro A la Vista No. 15-0207-00045923	350,000	2,100,000	(1,750,000)
	433,760	**2,137,217**	**(1,703,457)**
Banco Azul			
Cta. de Ahorro No. 10000001092969 Banco Azul	**0**	**0**	**0**
Banco Cooperativo de los Trabajadores			
Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	**821,536**	**312,505**	**509,031**
Banco Industrial			
Cta. Ahorro No. 21-004-003649-9 Banco Industrial	**89,302**	**13,678**	**75,624**
Sociedad de Ahorro y crédito Multimoney, S.A. DE C.V.			
Cta. Ahorro No. 101001002099 SAC MULTIMONEY, S.A.	**1,483,227**	**1,137,265**	**345,962**
Total, Disponibilidad en Bancos	**41,446,660**	**34,296,201**	**7,150,460**

Anexo 2

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta

Inmuebles	Existencia en V2	2024	2023	Variación	Actualizaciones
TERRENOS RUSTICOS					
1- FINCA LA BRETAÑA, SAN MARTIN	**84,317**	**91,203**	**91,203**	**0**	
1.1 Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente porción EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).	34,317	91,203	91,203	0	Valúo DGP, Oficio 117 18/01/07, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.
1.2 Finca la Bretaña (Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, GOES-MAG, JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X 9 de Julio de 2007).	50,000	0	0	0	Terminación de contrato de comodato según matricula registral 60234205-003-3 y registrado el 30/11/2020 en el movimiento 11307625. Descargo según movimiento 04/3993 del 09/11/2022, por donación 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**	**3,170**	**3,329**	**-159**	**DGP Oficio 1271 29/06/07, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/08.**
2.1 Las Vertientes - XOCHILT (19 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,557	3,170	3,329	-159	Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt. Descargo de un lote en movimiento de diario No. 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.
3- Comunidad las Torres de Jerusalén	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuó DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida N° 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida N° 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.-
6- Lotificación Comunidad 10 de octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,586	1	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	1,381,885	0	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		**1,646,133**	**1,646,291**	**-158**	

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2024 y 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)
Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia

Terreno	junio 2024	junio 2023	Variación
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	1,381,885	0
Totales	**1,406,034**	**1,406,034**	**0**

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

Inmuebles	Existencia en V2	junio 2024	junio 2023	Variación
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 30 de junio de 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América Nota 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, perdida, destrucción, mantenimiento o reparación onerosa y reposición. Durante el período del 1 de enero al 30 de junio de 2023 se realizaron descargos de mobiliario y equipo por US$75,569.40 autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-070/2023 del 20/04/2023.

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
9999611	Servicio de Renovación de suscripción de Licenciamiento para uso del Sistema Global Suite Core para el FSV	11/1/2024	30	Oficina Central	$15,063.00
9999610	Actualización, Mantenimiento, soporte técnico y metodológico del sistema informático de modelos Estadísticos de Riesgo de Créditos del FSV	12/1/2024	20	Oficina Central	$14,690.00
9999612	Servicio de Renovación de uso de software para usuarios especializados/ Licenciamiento adicional y renovación de uso de Software ADOBE	12/1/2024	0035/2023	Oficina Central	$12,012.60
14677	Suministro de Solución de Firewall para Oficinas Centrales, Agencias Regionales y Sucursal Paseo	8/1/2024	20692	Oficina Central	$53,957.50
Varios	Suministro de Solución de 20 Switch para oficinas centrales (10 $3,952.18) (10 $3,952.17)	16/1/2024	380	Oficina Central	$79,043.50
9999607	Soporte técnico para Licencias del Servidor de aplicaciones ITEM 1	8/1/2024	01-00005	Oficina Central	$99,374.95
9999608	Servicio de Soporte técnico de Base de Datos Oracle	8/1/2024	01-00007	Oficina Central	$236,703.62
varios	Suministro e Instalación de mobiliario y equipo ITEM 2, (ESTIMACION 4)	1/2/2024	58	Oficina Central	$46,968.95
varios	Remodelación fase 5	16/5/2024	62	Oficina Central	$104,475.30
9999595	Implementación de un Sistema Integrado de Recursos Humanos	19/4/2024	110	Oficina Central	$24,400.54
14959	Suministro e instalación del interruptor de transferencia automática 1200A	10/6/2024	1183	Oficina Central	$18,650.00

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	No. de Doc.	Ubicación Física	Valor
9999603	Servicio de Soporte Técnico de Software y Software Devexpresss2	5/3/2024	52	Oficina Central	$14,500.50
9999597	Soporte técnico de herramientas de monitoreo y software de prevención de pérdida de datos (DLP)	2/4/2024	01-130	Oficina Central	$11,540.00
014841/014842	Rótulos con las especificaciones siguientes: Letras encajueladas fabricadas en aluminio, pintado de color azul institucional, con módulos LED internos, color blanco	15/4/2024	218	Oficina Central	$12,949.80
9999594	Implementación de un sistema bajo el modelo de software como servicio (SaaS) para la administración integral de la actividades de Auditoría Interna	21/5/2024	1304	Oficina Central	$11,575.20
9999609	Servicio de Licencias de Software con Información actualizada de Listas de Cautela y personas expuestas políticamente (PEPS) 07/02/2024 AL 31/12/2024	7/2/2024	14	Oficina Central	$5,180.40
9999604	Soporte técnico para Licencias de Q-FLOW	26/2/2024	20	Oficina Central	$5,768.34
9999601	Servicio de Soporte Técnico de Software toad y Software Devexpres	19/3/2024	01-000705	Oficina Central	$6,937.59
9999602	Servicio de suscripción para uso de Software Certool y Software de Antivirus utilizados por la Célula CNR-FSV	19/3/2024	168	Oficina Central	$6,092.96
9999600	Configuración y mantenimiento de solución de Firewall y Switches	20/3/2024	21214	Oficina Central	$3,672.50
9999599	Licencias para Software Nessus Profesional	18/3/2024	172	Oficina Central	$5,886.25
	TOTALES				**$789,443.50**

Anexo 4

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
Control Cartera y Desembolsos
41201006008 provisión para Reclamos de Excedentes de Préstamos al 30 de junio de 2024

Fecha Cierre Fin de Mes	Código de Usuario	Debe	Haber	Saldo
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
31/12/2019	900063	0	0	227,820
30/6/2020	900063	0	0	227,820
31/12/2020	900063	0	0	227,820
30/6/2021	900063	0	0	227,820
31/12/2021	900063	0	0	227,820
30/6/2022	900063	0	0	227,820

Fecha Cierre Fin de Mes	Código de Usuario	Debe	Haber	Saldo
31/12/2022	900063	0	0	227,820
30/6/2023	900063	0	0	227,820
31/12/2023	900063	0	0	227,820
30/6/2024	900063	**0**	0	227,820
	TOTAL	**53,429**	**1,685**	**227,820**

Anexo 5

Fondo Social Para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2024 y 2023

(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	2024	2023
3018	Inversiones Herrera, S.A.	0	3,934
3033	Inmobiliaria Flor Blanca, S.A. de C.V.	0	1,335
3101	Consorcio Del Pacifico, S.A. de C.V.	3,439	3,439
3131	Salazar Romero, S.A. de C.V.	77,925	72,619
3195	Constructora Orion, S.A. de C.V.	145,231	30,317
3225	Rosales Soto Constructora, S.A De C.V.	3,372	3,372
3238	Inmuebles, S.A. de C.V.	0	827
3258	Constructora Espinoza, S.A. de C.V.	19,773	18,851
3292	A.R. Ingenieros Asociados	11,161	6,315
3317	Zona Baja, S.A. de C.V.	3,216	3,216
3325	Salvador Ramírez Cruz	2,610	2,610
3345	Proyectos De Viviendas Populares, S.A.	600	600
3391	Desarrollo E Inversiones Diaz Bustamante	646	646
3401	Edgar Mauricio Marroquín Pineda	687	687
3409	Fonavipo	612	2,648
3416	Rafael Ignacio Pacheco Blanco	741	741
3419	Terrasal, S.A. De C.V.	2,875	2,875
3431	Ana Esperanza Pineda de Marroquín	1,125	1,125
3436	Salvador Sanabria Burgos	6,744	8,663
3457	Inversiones E Inmobiliaria Fénix, Sa	58,157	367,299
3473	Yanira Jeannete Vasquez de Vanegas	1,470	1,470
3474	Ideas Arquitectónicas, S.A de C-V	1,560	1,560
3477	Inversiones Free, S.A. de C.V.	0	0
3483	Kayasa, S.A. de C.V.	1,599	1,599
3485	Global Developers, S.A de C.V.	26,382	33,789
3486	Francisco Cesar Octavio Galo Boni	35,383	52,295
3488	Desarrollo Inmob.Cond. Villa Sere	3,210	3,210
3493	Servicios Diversos de Ingenieria, S.A de C.V.	3,549	29,533
3496	Desarrolladora Ficher Hills, S.A. de C.V.	6,360	6,360
3497	Juan José Lievano Brizuela	2,972	2,860
3498	DF Desarrolladora, S.A de C.V.	61,760	0
	Totales	**483,159**	**664,795**

Anexo 6

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)
Detalle desembolsos BANDESAL al 30 de junio de 2024

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2024	Intereses por pagar al 30 de junio 2024	Interés devengado en junio 2024
1	5.00%	1,779,001	457,514	750	1,883
1	6.00%	291,154	54,393	107	268
2	5.00%	1,407,059	334,341	776	1,374
2	6.00%	519,856	165,869	462	818
3	5.00%	1,204,547	301,329	494	1,238
3	6.00%	202,505	68,867	136	340
4	5.00%	1,596,052	427,755	702	1,759
4	6.00%	425,124	148,107	292	732
5	5.00%	1,400,690	409,607	952	1,684
5	6.00%	532,972	127,758	356	630
6	5.00%	1,370,074	331,293	543	1,362
6	6.00%	289,368	67,653	133	334
7	5.00%	1,783,513	514,301	1,195	2,118
7	6.00%	364,364	132,455	369	653
8	5.00%	2,147,089	594,973	975	2,445
8	6.00%	677,284	197,253	388	973
9	5.00%	1,677,696	475,147	1,102	1,949
9	6.00%	1,067,776	322,912	901	1,592
10	5.00%	1,180,614	297,762	488	1,223
10	6.00%	482,494	132,861	261	655
11	5.00%	801,881	191,332	314	801
11	6.00%	347,234	100,900	199	498
12	5.00%	577,094	131,311	215	540
12	6.00%	316,967	14,779	29	73
13	5.00%	1,467,131	433,743	712	1,798
13	6.00%	369,539	63,965	126	315
14	5.00%	1,009,986	333,962	548	1,372
14	6.00%	560,248	171,981	338	847
17	7.00%	7,782,553	1,008,561	2,314	5,945
18	7.00%	1,799,316	219,792	1,009	1,272
19	7.00%	803,328	111,215	404	648
20	7.00%	442,699	72,297	263	421
21	7.00%	693,836	69,374	53	413
22	7.00%	519,520	58,322	223	339
23	7.00%	561,651	87,600	84	520

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2024	Intereses por pagar al 30 de junio 2024	Interés devengado en junio 2024
24	7.00%	686,035	126,966	680	731
25	7.00%	547,116	81,650	187	479
26	7.00%	556,796	83,949	112	497
27	7.00%	524,305	77,596	384	447
28	7.00%	769,946	168,846	678	981
29	7.00%	979,867	198,621	380	1,164
30	7.00%	968,798	177,932	919	1,025
31	7.00%	1,162,525	232,184	1,465	1,332
32	7.00%	951,107	169,698	842	982
33	7.00%	2,067,478	703,642	673	4,104
34	6.50%	20,245	16,575	21	89
34	7.00%	4,979,945	3,654,094	4,892	21,117
35	5.25%	2,500,893	2,338,428	1,006	10,114
36	5.25%	2,500,260	2,427,602	11,002	10,448
37	5.25%	499,956	493,865	1,488	2,127
38	5.25%	499,968	493,887	354	2,130
39	5.25%	499,956	494,444	2,199	2,128
40	5.25%	499,959	495,279	852	2,133
Total general		**59,667,370**	**21,066,542**	**46,347**	**101,860**

Anexo 7

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)
Detalle desembolsos BCIE al 30 de junio de 2024

Referencia	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 30 de junio 2024	Intereses por pagar al 30 de junio 2024	Interés devengado en junio 2024
23/17	8.51680%	2,300,000	1,373,611	15,273	9,749
22/17	10.46680%	7,700,000	4,908,750	67,078	42,816
321/17	8.50598%	1,000,000	602,941	997	4,351
322/17	6.50%	500,000	162,500	205	854
16/18	8.52629%	1,340,000	847,353	13,647	6,021
15/18	5.80%	6,000,000	2,250,000	24,650	10,875
55/18	6.50%	10,660,000	3,997,500	28,871	21,653
75/18	6.50%	8,300,000	3,112,500	19,107	16,859
414/18	8.52629%	900,000	576,563	9,286	4,097
413/18	5.80%	2,666,296	1,133,176	12,415	5,477
549/19	6.50%	19,700,000	10,835,000	93,903	58,689
550/19	8.51257%	300,000	210,000	2,384	1,490
222/2020	6.50%	6,700,000	4,020,000	45,728	21,775
1643/2022	8.50598%	1,000,000	833,333	1,378	6,003
1678/2022	5.80%	5,000,000	4,125,000	44,527	19,937
Total LGC 2178		**74,066,296**	**38,988,227**	**379,449**	**230,646**
1128/2021	2.50%	10,000,000	9,000,000	58,750	18,750
1467/2022	2.50%	9,000,000	8,265,306	53,954	17,219
1573/2022	2.50%	10,000,000	9,183,674	59,949	19,133
1651/2022	2.50%	6,000,000	5,510,204	35,969	11,479
1736/2022	2.50%	5,000,000	4,687,500	30,599	9,766
1874/2022	2.50%	5,000,000	4,687,500	30,599	9,766
2148/2023	2.50%	5,000,000	4,787,234	31,250	9,973
Total Préstamo 2281		**50,000,000**	**46,121,418**	**301,070**	**96,086**
Total general BCIE		**124,066,296**	**85,109,645**	**680,519**	**326,732**

Anexo 8

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)
Detalle desembolsos BID

Referencia	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 30 de junio 2024	Intereses por pagar al 30 de junio 2024	Interés devengado en junio 2024
S/R	6.61133%	7,500,000	7,500,000	22,038	41,339
S/R	6.61133%	7,500,000	7,500,000	22,038	41,018
S/R	6.61133%	10,000,000	10,000,000	29,383	54,688
Total BID		**25,000,000**	**25,000,000**	**73,459**	**137,045**