

San Salvador Centro, 18 de agosto de 2025

Honorable
Asamblea de Gobernadores
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Presente. –

Atención Lic. Leonel Baltazar Linares Mancía
Administrador de Contrato

Estimados Señores:

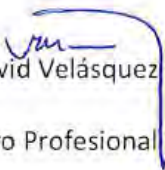
En nuestra Calidad de Auditores Externos y en cumplimiento al Contrato de Servicios de consultoría al menor costo No. SMC-FSV-001-2024 "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO 2025" y clausula I) Literal C. Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia al 30 de junio de 2025, en adjunto remitimos:

Tipo de Informe:	Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia al 30 de junio de 2025
Tipo de Auditoría:	Auditoría Externa Financiera
Período Evaluado:	Enero a junio de 2025
Estatus del Informe:	Definitivo
Cantidad de ejemplares:	Un original y 2 copias.

Atentamente,

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




Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Registro Profesional No. 1449



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

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

**AUDITORÍA EXTERNA
INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

AGOSTO 2025



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

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 2025

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA INSTITUCIÓN	3
1.1 Datos Generales	3
1.2 Antecedentes	4
1.3 Actividades Principales.....	5
1.4 Pensamiento Estratégico	6
1.5 Estructura Organizativa	8
1.6 Supervisión y Fiscalización	10
1.7 Áreas Estratégicas.....	10
1.8 Objetivos Estratégicos	11
1.9 Sistema de Gestión Integrado	11
1.10 Clasificación de Riesgo	11
2. RESUMEN DE AUDITORÍA EXTERNA.....	12
2.1 Objetivo de la Revisión Intermedia	12
2.2 Contenido del Informe Intermedio sobre Aspectos Financieros.....	12
2.3 Alcance de la Revisión Intermedia	12
2.4 Resultados de la Auditoría Intermedia.....	14
INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA.....	15
Estados de Situación Financiera	17
Estados de Rendimiento Económico	19
Estados de Ejecución Presupuestaria	20
Estados de Flujos de Fondos	21
Notas Explicativas a los Estados Financieros.....	22
Información Financiera Intermedia Complementaria.....	62

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

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 finalizó 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 a 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".

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.

Las obligaciones vigentes de emisiones de Títulos Valores negociados a través de la Bolsa de Valores presentan un saldo de \$30,308,766 al 30/06/2025, derivado de las emisiones bajo la denominación CIFSV-8, CIFSV-10, CIFSV-12, CIFSV-13 y CIFSV-14 y \$44,892,308 de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CDVISFSV.

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.

Adicionalmente se tiene contrato de préstamos suscritos y vigentes con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para líneas de crédito siguiente: 1) Contrato de Préstamo Línea Global de Crédito No. 2178 por la suma de hasta \$53,700,000.00 garantizado por la cartera de créditos hipotecarios con categoría "A1" y "A2", 2) Préstamo No. 2281 por la suma de hasta \$50,000,000.00 garantizado por la cartera de créditos hipotecarios con categoría "A1" y "A2" ambos por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda 3) Préstamo No. 5352/OC-ES por la suma de hasta \$50,000,000.00 otorgado para financiar el programa de

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 2025

vivienda social y 4) Contrato de Préstamo No. 5977/OC-ES por la suma de hasta \$50,000,000.00 suscrito en 2025 para financiar el programa vivienda social, inclusiva y sostenible, estos dos últimos contratos se encuentran garantizados con garantía soberana del Estado de El Salvador.

1.3 Actividades Principales

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. 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 vigente 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;

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

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

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 oportunamente créditos hipotecarios, para contribuir en mejorar la calidad de vida de la población enfocándonos en los sectores de menores ingresos.

Política Integrada de los Sistemas de Gestión

Con el objeto de ser institución modelo en el otorgamiento de créditos hipotecarios en condiciones favorables para acceder a una solución de vivienda, con base en un enfoque social y de sostenibilidad, estamos comprometidos a:

- a) Satisfacer las necesidades y expectativas de clientes y partes interesadas a través de la mejora continua de nuestros procesos con eficiencia, integridad, transparencia y honestidad.
- b) Gestionar nuestros procesos y brindar servicios con innovación, agilidad, calidad y eficiencia.
- c) Gestionar los riesgos e impactos ambientales de la institución de forma responsable, promoviendo la prevención de la contaminación, haciendo uso adecuado de los recursos en las actividades ejecutadas, con el menor impacto negativo posible.
- d) Mantener una postura de cero tolerancias a la corrupción y al soborno en todas las actividades realizadas en el FSV; mediante el establecimiento y monitoreo de lineamientos, programas y controles. Cualquier incumplimiento a este apartado será objeto de investigación, con la aplicación de las sanciones que se determinen.
- e) Proporcionar y asegurar el establecimiento y uso de mecanismos de denuncia confiables y sin temor a represalias para los denunciantes.
- f) Establecer y verificar el cumplimiento del sistema de gestión antisoborno por medio del Oficial de Cumplimiento, con actuación de autoridad e independencia para la toma de decisiones.
- g) Gestionar la seguridad de la información, implementando medidas de protección y control para garantizar la confidencialidad, privacidad de datos personales y su disponibilidad controlada.

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 2025

- h) Dar cumplimiento a todos los requisitos legales aplicables y otros requisitos adoptados por el FSV, promoviendo un entorno institucional basado en la integridad y el cumplimiento.
- i) Promover una cultura institucional de ética, transparencia y rendición de cuentas, mediante procesos permanentes de formación, campañas de sensibilización y acceso a la información conforme a las leyes.
- j) Cumplir, medir, revisar y dar continuidad a los objetivos y metas institucionales.

Valores

Conductas adoptadas por las personas que integran la Institución:

- **Actitud de servicio:**
Interactuamos con los clientes y compañeros de forma amable y profesional y realizamos nuestro trabajo con calidad.
- **Trabajo en equipo:**
Nos complementamos unos a otros, haciendo una labor coordinada y solidaria, para el logro de los objetivos.
- **Innovación:**
Nuestro trabajo se realiza constantemente con soluciones novedosas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.
- **Integridad:**
Desempeñamos nuestras labores con responsabilidad y ética de tal forma que al rendir cuentas se evidencie el cumplimiento de los compromisos adquiridos.
- **Eficiencia:**
Hacemos un excelente uso de los recursos, procurando el ahorro institucional y la agilidad en nuestro trabajo.

Principios

Elementos que fundamentan la actuación Institucional:

Solidaridad, Inclusión, Equidad, Sostenibilidad y Transparencia.

Objetivos de Calidad

- Beneficiar a la población con soluciones habitacionales;
- Incrementar el otorgamiento de créditos a nuestros clientes;
- Mejorar los tiempos promedios de trámite de créditos (días hábiles);

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

- Reducir el índice de mora en los créditos otorgados;
- Mejorar el nivel de recursos provenientes de la captación de cuotas de préstamos;
- Fortalecer los procesos de trabajo.

1.5 Estructura Organizativa

De acuerdo al Art. 10 de la Ley de Creación del FSV, la Autoridad Suprema del “Fondo” es conferida a la Asamblea de Gobernadores. La Estructura Organizativa del FSV se encuentra integrada por cinco Órganos de Dirección y Administración conformados por la Asamblea de Gobernadores, la Junta Directiva, el Consejo de Vigilancia, Administración Superior, Comités y gerencias, seguidos por jefes según el ámbito de competencia que les confiere la Ley del Fondo Social para la Vivienda, su Reglamento y normativa interna.

Considerando el Reglamento de Normas Técnicas de Control Interno específicas 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 en las funciones de cada cargo, así como su ámbito 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. La representación legal se encuentra conferida de acuerdo a su Ley, a la Presidencia y Dirección Ejecutiva.
- 3) Consejo de Vigilancia:** es responsable de la supervisión y 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:** La Administración superior se encuentra conferida a Gerencia General, en sus atribuciones se confiere la 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. Como parte de las gerencias se encuentra: Gerencia Administrativa, de Finanzas, de Créditos, Legal, Tecnología de la Información, Planificación, Servicio al Cliente y Gerencia Técnica.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

5) Comités: la integración de los comités se efectúa conforme a los requerimientos y necesidades identificadas por Junta Directiva, en sus funciones se encuentran; apoyar en temas que requieren especial atención por regulación de normativa externa, ejecutando las funciones establecidas en el Instructivo de Gobierno Corporativo, manual u otro instrumento normativo que lo regule. A la fecha de este informe el FSV mantiene veinticuatro comités para su funcionamiento.

6) Jefes de Unidades y Áreas: los jefes tienen a su cargo la función delegada según corresponde en el Manual de Organización y Funciones; así mismo, guían y facilitan la aplicación de instrucciones y lineamientos dados de la Administración Superior dentro de sus unidades organizativas.

7) Personal: el personal tiene en sus funciones atender 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, con base a la normativa establecida para tal efecto.

Personal Clave	
Lic. Oscar Armando Morales	Presidente y Director Ejecutivo
Lic. Luis Josue Ventura Hernández	Gerente General
Lic. Helmut Rigoberto Heske Lazo	Jefe Agencia San Miguel
Lic. Jairo Felipe Alonso Damas Cruz	Oficial de cumplimiento Antisoborno y Asesor Jurídico de la Presidencia y Dirección Ejecutiva
Lic José Andrés Hernández Martínez	Oficial de cumplimiento
Lic. Orlando Alexander Menjivar Arana	Jefe Área de Contabilidad
Lic. Julio Tarcisio Rivas García	Jefe Unidad de Compras Públicas
Lic. Ricardo Isaac Aguilar González	Jefe Unidad de Auditoría Interna
Lic. René Antonio Arias Chile	Jefe Unidad de Riesgos
Licda. Jennifer Marilyn Girón Girón	Jefa Unidad de la Mujer y Grupos Vulnerables
Lic. Hugo Armando Ruiz Pérez	Gerente Administrativo
Lic. Rene Cuellar Marengo	Gerente de Finanzas
Lic. Luis Gilberto Barahona Delgado	Gerente de Créditos
Ing. Salvador Enrique Bendeck Jiménez	Gerente de Tecnología de la Información
Lic. Inocente Milciades Valdivieso Suárez	Gerente Legal
Lic. Carlos Mario Rivas Granados	Gerente Técnico
Lic. Rogelio Castro Reyes	Gerente Servicio al Cliente
Licda. Roxana Martínez de Flores	Gerente 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. 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 Huevo Cardona	Jefe Área de Sistemas de Información

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Personal Clave	
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
Lic. Wilfredo Antonio Corea González	Jefe Unidad de Sistemas integrados
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. Paola Michelle Guerrero de González	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. Marta Eugenia Aguilar de Dada	Jefe Área de Gestión y Desarrollo Humano
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 Aristides 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 área de Servicios de Atención Digital

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;
- Ministerios gubernamentales;
- Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda;
- Auditoría Externa;
- Auditoría Interna;
- Clasificadora de Riesgo;
- Auditoría de Calidad, ambiental, entre otros.

1.7 Áreas Estratégicas

- Acceso a soluciones habitacionales;

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 2025

- Gestión crediticia;
- Servicio al cliente;
- Fortalecimiento financiero;
- Procesos y desarrollo institucional.

1.8 Objetivos Estratégicos

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

1.9 Sistema de Gestión Integrado

El Sistema de Gestión Integrado del FSV aplicable en sucursales y agencias se encuentra conformado por:

ISO 9001: Sistema de Gestión de Calidad (SGC)

En abril de 2009, el Fondo Social para la Vivienda obtuvo su certificación como empresa ER-0432/2009, otorgada por el Comité de Certificación de AENOR Internacional. Renovándose en el 2015 con la recertificación del Sistema de Gestión de Calidad bajo la norma ISO 9001:2008 y en el año 2016 se incorporó una nueva estructura en sistema de calidad debido a la Certificación de la norma ISO 9001:2015 con vigencia el 10 de mayo de 2024, las mejoras al sistema se encuentran orientadas a los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda (Política del Sistema de Gestión Integrado). Los resultados de las auditorías del SGC a la fecha de nuestro informe, ratifican la eficiencia del Sistema.

ISO 37001: Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS)

El Fondo Social para la Vivienda cuenta con un Sistema de Gestión Antisoborno bajo la norma ISO37001:2016, basados en la Gestión de Controles Financieros y no Financieros para mitigar los riesgos de soborno en los procesos de la aprobación de créditos para la adquisición de vivienda, la certificación se encuentra vigente a septiembre de 2027.

ISO 14001: Sistema de Gestión Ambiental (SGA)

El Fondo también cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental con vigencia de certificación a septiembre 2026, para la prestación del servicio en el proceso de aprobación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. En los objetivos del sistema se encuentra el adecuado uso y maximización del recurso hidráulico, energético, papel, residuos y la realización de contrataciones con criterios ambientales.

1.10 Clasificación de Riesgo

De acuerdo a Informe emitido por el Comité de ZUMMA RATINGS, al 9 de abril de 2025, El FSV se clasifica en la siguiente categoría:

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Clasificación	Categoría (*)	
	Actual	Anterior
Emisor	EAA-.sv	EAA-.sv
CIFSV (3, 8, 10, 12, 13 y 14) Con garantía hipotecaria	AA.sv	AA-.sv
Perspectiva	Positiva	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 importantes, de conformidad con el marco financiero y legal 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; 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 DGCG en enero de 2022, lineamientos establecidos para el registro, procesamiento, control y presentación de la información financiera en proceso de convergencia gradual para la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público NICSP, documento técnico aprobado mediante RESOLUCIÓN N° DGCG 006/2023, en enero de 2023, con aplicabilidad para las instituciones descentralizadas No empresariales, a partir de las operaciones del 1 de enero de 2023, lo establecido en RESOLUCIÓN N° DGCG 004/2023 emitida por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental el tres de enero de 2023, sus correspondientes políticas contables y notas explicativas, así como información financiera complementaria, que forman parte integral de la información comparativa al 30 de junio de 2025.

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), en nuestra consideración del control interno y del cumplimiento legal relacionado con la preparación y presentación de los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda FSV al 30 de junio de 2025 se incluyó:

1. La existencia de políticas actualizadas para la ejecución, control y registro de los Recursos y Obligaciones del Fondo.
2. Adecuada segregación de funciones que proveen conflicto de intereses.
3. Existencia de mecanismos para la aprobación de transacciones y decisiones, basadas en el cumplimiento legal.

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 2025

4. Procesos relacionados al otorgamiento de Créditos.
5. Registro oportuno de información y documentación de las operaciones de manera precisa y completa.
6. Monitoreo y supervisión de la suficiencia y efectividad del Sistema de Control.
7. Seguimiento a recomendaciones de auditoría anterior y de entes fiscalizadores.

Procedimientos ejecutados dentro del alcance del trabajo:

• **Evaluación de cumplimiento legal**

Reunimos las leyes aplicables a las operaciones del FSV y la matriz interna sobre el cumplimiento legal de las operaciones. De lo anterior evaluamos un resumen de aspectos para la gestión de riesgos relevantes al cumplimiento normativo y legal a la fecha de preparación de los estados financieros.

• **Evaluación del control interno**

Verificamos el Reglamento de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas 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, así como las Normas Institucionales de Crédito, el Manual de Descripción de Puestos y un compendio de procedimientos descritos en el inventario de Instrumentos normativos; el control interno del Fondo, 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”*.

Unidades y Áreas evaluadas

Área de Contabilidad, Unidad de Recursos Financieros, Unidad de Compras Públicas, Unidad de Riesgos, Oficialía de Cumplimiento, Área de Presupuesto y Cotizaciones, Área de Tesorería y Custodio, Área de Aprobación de Créditos, Área de Préstamos, Unidad de Administración de Cartera, Área de Recuperación Judicial, Gerencia de Tecnología de Información, Área de Gestión y Desarrollo Humano, gerencia de Servicio al cliente, Agencia San Miguel y Santa Ana.

• **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 pagos aplicados, saldo contable de las obligaciones y el control de la Unidad de Recursos Financieros, en el mes de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2025.

• **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, con énfasis en el

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

cumplimiento de atributos de integridad de la información física con reporte generado de sistema Abank's mediante la Unidad de Recursos Financieros y el Sistema de Contabilidad Gubernamental de los Entes (SICGE) al 31 de marzo y 30 de junio de 2025. Todo de conformidad a las regulaciones para manejo de garantías.

• **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 confirmar 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 normas y procedimientos el Fondo Social para la Vivienda establece la generación de información suficiente, oportuna y confiable sobre la gestión presupuestaria y situación económica - financiera del periodo comparativo que se presenta al 30 de junio de 2025.

2.4 Resultados de la Auditoría Intermedia

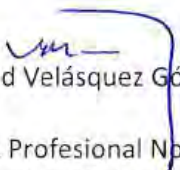
Luego de recopilar, analizar y estudiar y procesar información relevante para nuestra conclusión de la información financiera intermedia del Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2025, hemos obtenido el siguiente resultado:

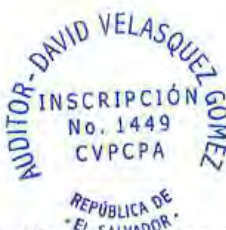
Respecto de todo lo importante, sobre la posición financiera del Fondo Social para la Vivienda (FSV) al 30 de junio de 2025 y de su desempeño financiero y sus flujos de fondos por el período de la revisión financiera intermedia concluimos que; el Fondo Social para la Vivienda (FSV) se encuentra cumpliendo 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.
Audidores Externos
Inscripción Profesional No. 2677




Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Registro Profesional No. 1449
San Salvador, 18 de agosto de 2025
Avenida Sierra Nevada No. 846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Honorable
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 2025**, 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 2025 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 la 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 2025**, 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, conforme a lineamientos y resoluciones emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda para la preparación de estados financieros.

Normas Internacionales de Contabilidad en proceso de adopción

Sin que afecte nuestra conclusión, hacemos mención a nota DGCG/001.0763/2023 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

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

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), al concretarse dicho escenario la DGCG Brindara el debido acompañamiento para validar los instrumentos normativos que cada Corporación Financiera, elabore y necesite implementar, según su giro de negocio.

Base Contable

Como se describe en nota 2, los estados financieros intermedios adjuntos han sido preparados utilizando las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas, conforme a lineamientos y resoluciones emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental – DGCG, dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

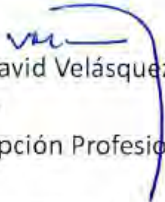
Otros asuntos

El presente informe se emite en cumplimiento de las obligaciones e informar 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).

Atentamente,

Velásquez Granados, S.A. de C.V.
Auditores Externos
Inscripción Profesional No. 2677




Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Inscripción Profesional No. 1449



San Salvador, 18 de agosto de 2025
Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	<u>Notas</u>	Junio 2025	Junio 2024
<u>Recursos</u>			
Fondos			
Disponibilidades	3	94,589,006	52,457,360
Anticipos de Fondos	4	8,479,206	7,739,035
		103,068,212	60,196,395
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	12,462,528	11,477,136
Inversiones en Préstamos – Netas	6	1,050,584,887	958,186,813
Deudores Financieros	7	17,081,020	17,952,852
Inversiones Intangibles – Netas	8	2,678,723	3,270,604
Inversiones no Recuperables – Netas	9	2,603	2,603
		1,082,809,761	990,890,008
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	10	167,161	356,674
		167,161	356,674
Inversiones en Bienes de Uso	11		
Bienes Depreciables – Netos		10,788,105	9,263,264
Bienes no Depreciables		5,119,760	5,119,760
		15,907,865	14,383,024
Inversiones en Bienes Privativos	12		
Maquinaria, Equipo y Mobiliario diverso		0	385,000
Construcciones, Mejoras y Ampliaciones		0	1,562,739
		0	1,947,739
Total Recursos		1,201,952,999	1,067,773,840
Cuentas de Orden	17	149,684,478	180,313,912
<u>Obligaciones y Patrimonio</u>			
Obligaciones			
Deuda Corriente			
Depósitos de Terceros	13	6,014,299	5,414,643
		6,014,299	5,414,643
Financiamiento de Terceros			
Endeudamiento Interno	14		
Títulos Valores		75,201,074	91,630,135
Préstamos		17,615,785	21,140,717
		92,816,859	112,770,852
Endeudamiento Externo			
De Organismos Multilaterales	15	164,147,166	110,109,645
		164,147,166	110,109,645

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	<u>Notas</u>	Junio 2025	Junio 2024
Acreedores Financieros	16		
Acreedores Financieros a Corto Plazo			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones		292,166	324,525
Acreedores Financieros		2,717,444	2,750,019
		3,009,610	3,074,544
Acreedores Financieros a Largo Plazo	16		
Depósitos de Afiliados por Contribuciones		136,004,733	148,748,901
Otros Acreedores Financieros		10,213,971	9,037,316
		146,218,704	157,786,217
Total Obligaciones		412,206,638	389,155,901
<u>Patrimonio Estatal</u>	17		
Patrimonio		6,635,429	6,635,429
Resultados Ejercicios Anteriores		207,231	203,510
Resultado del Ejercicio Corriente		37,639,420	30,730,309
Superávit por Revaluación		8,897,169	8,897,316
Reserva de Emergencia		729,234,604	619,739,224
Reservas Técnicas		7,083,408	12,363,051
Reserva para Obligaciones con Terceros		49,100	49,100
		789,746,361	678,617,939
Total Pasivo, Patrimonio y Reservas		1,201,952,999	1,067,773,840
Cuentas de Orden por el contrario	18	149,684,478	180,313,912

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Estados de Rendimiento Económico
Del 01 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	Notas	Junio 2025	Junio 2024
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	19	43,109,494	41,690,832
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		41,729	410,650
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	20	6,240,481	10,245,380
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	21	24,960,952	31,089,981
		74,352,656	83,436,843
Gastos de Operación			
Gastos en Personal	22	7,522,128	8,348,853
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	23	3,295,874	3,714,969
Gastos en Bienes Capitalizables		1,017,976	59,919
Gastos Financieros y Otros	24	5,962,313	6,016,483
Gastos en Transferencias otorgadas		304,548	748,505
Costo de Ventas y Cargos Calculados	25	18,602,035	33,813,825
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	26	8,362	3,980
		36,713,236	52,706,534
Resultado del Ejercicio		37,639,420	30,730,309

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.)
Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)

	Junio 2025			Junio 2024		
	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	Presupuesto	Ejecutado	Saldo
Ingresos						
Corrientes:						
Venta de Bienes y Servicios	526,020	78,449	447,571	102,180	310,743	(208,563)
Ingresos Financieros y Otros	112,676,310	58,700,024	53,976,286	107,398,355	56,328,703	51,069,652
Transferencias Corrientes	12,300	7,875	4,425	31,700	0	31,700
	113,214,630	58,786,348	54,428,282	107,532,235	56,639,447	50,892,788
De Capital:						
Venta de Activos Fijos	943,500	226,105	717,395	2,500,000	624,160	1,875,840
Recuperación Inversiones Financieras	82,990,000	46,354,702	36,635,298	85,500,000	41,901,978	43,598,022
Endeudamiento Público	47,500,000	35,000,000	12,500,000	45,000,000	1,999,840	43,000,160
Saldos de Años Anteriores	30,396,895	0	30,396,895	9,469,675	0	9,469,675
	161,830,395	81,580,807	80,249,588	142,469,675	44,525,978	97,943,697
Total de Ingresos	275,045,025	140,367,155	134,677,870	250,001,910	101,165,425	148,836,485
Egresos						
Corrientes:						
Remuneraciones	16,945,735	7,522,128	9,423,607	18,835,005	8,348,840	10,486,165
Adquisiciones de Bienes y Servicios	18,213,425	3,277,079	14,936,346	18,825,870	3,782,670	15,043,200
Gastos Financieros y Otros	21,198,040	9,128,945	12,069,095	19,213,515	9,100,976	10,112,539
Transferencias Corrientes	15,067,000	5,218,492	9,848,508	13,065,500	6,153,973	6,911,527
	71,424,200	25,146,644	46,277,556	69,939,890	27,386,459	42,553,431
De Capital:						
Inversiones en Activos Fijos	5,130,230	1,017,976	4,112,254	5,691,470	716,864	4,974,606
Inversiones Financieras	168,790,000	84,725,914	84,064,086	143,390,000	77,283,067	66,106,934
Amortización	29,700,595	14,159,903	15,540,692	30,980,550	14,859,305	16,121,245
Endeudamiento Público						
	203,620,825	99,903,792	103,717,033	180,062,020	92,859,236	87,202,784
Total, de Egresos	275,045,025	125,050,437	149,994,588	250,001,910	120,245,694	129,756,216
(Déficit) Superávit Presupuestario		15,316,718	(15,316,718)		(19,080,269)	19,080,269

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia

Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Fondo Social para la Vivienda (F.S.V.) Estados de Flujos de Fondos Del 01 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 32)		
	Junio 2025	Junio 2024
Disponibilidades Iniciales	76,417,145	67,982,681
Resultado Operacional Neto	(6,171,018)	(55,543)
Fuentes Operacionales		
Venta de Bienes y Servicios	78,449	310,743
Ingresos Financieros y Otros	42,648,321	39,686,305
Transferencias Corrientes Recibidas	7,875	0
Venta de Activos Fijos	226,105	624,160
Recuperación de Inversiones Financieras	45,295,599	48,334,195
Operaciones de Ejercicios Anteriores	16,116,218	15,871,639
	104,372,567	104,827,043
(-) Usos Operacionales		
Remuneraciones	6,715,844	7,576,295
Adquisiciones Bienes y Servicios	3,210,714	3,722,873
Gastos Financieros y Otros	7,490,133	7,530,183
Transferencias Corrientes Otorgadas	5,218,492	6,153,973
Inversiones en Activos Fijos	1,017,976	670,162
Inversiones Financieras	80,884,141	70,836,695
Inversiones Financieras Temporales	2,647,966	3,997,575
Operaciones de Ejercicios Anteriores	3,358,319	4,394,831
	110,543,585	104,882,586
Financiamiento de Terceros		
Empréstitos Contratados	35,000,000	1,999,840
Servicio de la Deuda	(14,159,903)	(14,859,305)
	20,840,097	(12,859,465)
Resultado No Operacional Neto	3,502,782	(2,610,313)
Fuentes No Operacionales		
Anticipos por Servicios	1,643,26	0
Anticipos de Fondos a Instituciones Publicas	0	3,515
Depósitos Ajenos	28,396,111	7,800,825
Depósitos en Garantía	848,736	144,200
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar	0	2,188,012
Anticipos de Fondos por Instituciones Publicas	0	0
Depósitos Retenciones Fiscales	21,045	0
	29,267,535	10,136,553
(-) Usos No Operacionales		
Anticipos a Empleados	0	2,994,711
Anticipos por Servicios	261,134	2,080,601
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	232,740	38,858
Depósitos Ajenos	24,816,156	7,610,214
Depósitos Retenciones Fiscales	0	22,481
Recaudaciones por Liquidar	454,724	0
	25,764,753	12,746,865
Disponibilidades Finales	94,589,006	52,457,360

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el período comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Fondo Social para la Vivienda - (F.S.V.)
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Del 01 de enero Al 30 de junio de 2025 y 2024
(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”. 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, Luego de la segunda reforma se procedió a emitir CDVISFSV, que 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 por el saldo no utilizado 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\$50,000,000 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.

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 2025

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

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 por préstamo del 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 creó 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 estructura siguiente:

- 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

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 2025

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 administrarse en depósitos en cuentas bancarias a la vista y a plazos, así como inversiones de fácil realización, inscritas en la Bolsa de Valores de El Salvador.

d. Anticipos de Fondos.

La Institución sigue la política de otorgar anticipos a proveedores 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.

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 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 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.

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 2025

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

h. Estimación para Inversiones en Préstamos.

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

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

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 2025

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. Asamblea de Gobernadores aprobó que la cobertura no sea menor del 150% sobre el capital vencido, siempre y cuando la utilidad lo permita. El seguimiento de la misma es informado a Junta Directiva en el Monitor de Operaciones en forma mensual y de manera trimestral en la presentación de los Estados financieros, dicha aprobación se encuentra en el Punto 5) del Acta de sesión de Asamblea de Gobernadores N° AG-182 del 18 de septiembre de 2023. 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 150% sobre los adeudos, siempre y cuando las utilidades lo permitan.

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 2025

i. Bienes y Servicios pagados por anticipado.

Comprende las cuentas que registran y controlan los costos que se incurran o derechos y privilegios que se adquieran con la finalidad de que generen un beneficio específico tales como: propiedad industrial, comercial e intelectual; así como también, aquellos pagados por anticipado cuyo monto se distribuirá en el tiempo tales como: seguros, arrendamientos, mantenimiento, servicios comerciales pagados por anticipado.

Inversiones Intangibles

Comprende las cuentas que registran y controlan los costos que se incurran o derechos y privilegios que se adquieran con la finalidad de que generen un beneficio a partir de activos identificables y sin apariencia física, así también, aquellos pagados por anticipado cuyo monto se distribuirá en el tiempo.

Derechos de Propiedad Intangible; Incluye los desembolsos por la adquisición de derechos por el uso de activos de la propiedad industrial, comercial e intelectual, tales como: concesión por la explotación de minas, formulas industriales, marcas de fábrica, patentes, licencias de software, derechos de autor y otros de igual naturaleza, que, por sus especiales características, la aplicación a gastos requiere ser distribuida en diversos periodos.

Para efectos de reconocer contablemente este tipo de bienes se considera lo estipulado en Las Normas Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas, vigente a partir del 01/01/2022, Romano III, Ámbito de Aplicación, Literal C.2 Normas Específicas, apartado C.2.5 Normas sobre Inversiones en Activos Intangibles, que establece:

1. Conceptualización

Los activos intangibles son aquellos que no tienen una naturaleza o existencia física, limitándose su valor a los derechos y beneficios económicos esperados que su posesión confieren a las entidades.

Las instituciones que de conformidad a las leyes vigentes, adquieran activos intangibles, que representan recursos de larga duración y que por falta de cualidades físicas, su valor se limita a los derechos adquiridos y a los beneficios esperados por su posesión o uso y que su vida útil puede ser indeterminada, deberán para el registro de los hechos económicos considerar la presente normativa que para tal efecto emite la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

2. Valuación

Los bienes intangibles adquiridos con el fin de utilizarlos en las actividades administrativas o productivas de carácter institucional, deberán ser registrados contablemente en el SUBGRUPO INVERSIONES INTANGIBLES, al costo de adquisición o al valor de las erogaciones atribuibles a su formación o desembolso, su vida útil dependerá de la aplicación de criterios técnicos que puedan determinarla, apoyándose con especialistas en la materia, y tomando en cuenta el criterio prudencial del contador para aplicar la estimación razonable permitiendo con ello registrarlo como GASTOS DE GESTION.

Las instituciones que por sus necesidades desarrollen sistemas informáticos para su uso, deberán registrar el valor del software más todas las erogaciones inherentes, tales como estudios de prefactibilidad, análisis, diseño, programación e implementación y otros de igual naturaleza.

3. Amortización

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 2025

Representa el valor acumulado de las amortizaciones graduales, registradas según el valor de adquisición o desarrollo de los bienes intangibles.

El valor de los activos intangibles por situaciones eventuales puede desaparecer. Los costos registrados deben amortizarse mediante cargos sistemáticos a resultados, durante el o los periodos que se estimen convenientes. El periodo de amortización de los activos intangibles se determinará considerando algunos factores como disposiciones legales, valor de adquisición, obsolescencia, demanda, competencia y otros factores económicos que pueden reducir

la vida útil, por lo que debe evaluarse constantemente los periodos de amortización para determinar si eventos o circunstancias posteriores justifican las revisiones de la vida útil estimada.

4. Liquidación

La aplicación de los registros contables, producto de la obsolescencia y otros factores económicos que justifiquen la cancelación de las inversiones en activos intangibles que han sido registrados como recursos institucionales administrativos o productivos, deberán contabilizarse dentro del subgrupo COSTOS DE VENTAS Y CARGOS CALCULADOS.

Los activos intangibles que representen recursos de corta duración es decir que su vida útil sea de 12 meses o menos, deberán ser registrados como Gastos de Gestión y los que representen recursos de larga duración serán amortizados en un periodo no mayor a cuatro años.

Inmuebles para la Venta.

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

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

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

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

j. Inversiones en Bienes de Uso y Depreciación.

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 2025

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

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

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

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

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

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

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

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

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

Cuando se revalúa un elemento perteneciente a las edificaciones en uso, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación debe 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.

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 2025

k. Títulos Valores.

Cuando se tiene necesidad de fondeo, la Institución programa anualmente el monto de las emisiones. Cada emisión consta de varios tramos de certificados de inversión o desembolsos 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 Sistemas 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 permiten dar tasas bajas de interés para viviendas de interés social.

l. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

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

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

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

m. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.

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

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

n. Venta de Servicios.

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

o. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

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 2025

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

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

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

p. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

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

q. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

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

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

r. Provisiones de Compromisos no Documentados.

Al 31 de diciembre de cada año se deberán registrar como compromisos pendientes de pago toda obligación cierta originada en convenios, acuerdos, contratos u ordenes de compras, cuyo monto se conozca con exactitud y que a

esa fecha cuente con la correspondiente disponibilidad presupuestaria, encontrándose pendiente de recepción los comprobantes para efectuar el pago.

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

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

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modifican con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y

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 2025

supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios, y se revelarán en estas notas.

t. Cuentas de Orden.

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

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

u. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

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

Nota 3 - Disponibilidades.

Las disponibilidades Al 30 de junio de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	2025	2024
Efectivo en Caja	10,500	10,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	4,622,607	4,675,508
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	67,955,899	36,771,152
Equivalentes de Efectivo	22,000,000	11,000,000
Total Disponibilidades	94,589,006	52,457,360

- (a) Al 30 de junio de 2025 y 2024, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$1,178 y US\$22,471 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).
- (b) Al 30 de junio de 2025 y 2024, incluye en cuentas de ahorro un monto de y US\$151,219 US\$32,813 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).
- (c) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el saldo este compuesto por los depósitos a plazo con vencimiento menor o igual a tres meses y el detalle se muestra a continuación:

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 2025

Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Cuscatlán	1,000,000	5.50%	90
Banco Industrial, S.A. DE C.V.	7,000,000	6.73%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	6,000,000	5.81%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	1,000,000	5.97%	90
Banco Promerica, S.A.	1,000,000	6.15%	90
Banco Atlántida	6,000,000	6.06%	90
Total	22,000,000		

Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos Al 30 de junio de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	2025	2024
Anticipos a Empleados	9,543	8,834
Anticipos por Servicios (a)	8,431,829	7,673,342
Anticipos a Contratistas	0	0
Anticipo de Fondos a Instituciones	37,834	56,859
Total Anticipos de Fondos	8,479,206	7,739,035

(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 2025 y 2024, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,774,538 y US\$2,612,127 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

Nota 5 – Inversiones Temporales.

	2025	2024
Letras del Tesoro	6,000,000	6,000,000
Descuento Letras del Tesoro	(447,472)	(432,864)
Depósitos a Plazo (a)	6,910,000	5,910,000
Total Inversiones Temporales	12,462,528	11,477,136

a) Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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:

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 2025

Banco	Al 30 de junio de 2025	Al 30 de junio de 2024	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
	Monto	Interés Promedio				
Banco América Central, S.A.	350,000	6.00%	180	0	0	0
Banco Cuscatlán, S.A.	1,000,000	5.90%	180	800,000	6.50%	90
Banco Atlántida El Salvador	550,000	6.50%	180	550,000	6.62%	180
Banco Atlántida El Salvador	350,000	6.50%	180	350,000	6.60%	180
Banco Azul de El Salvador	500,000	6.00%	180	1,000,000	7.00%	180
Banco Azul de El Salvador	500,000	7.25%	180	0	0	0
Banco Industrial	630,000	6.63%	180	630,000	6.63%	180
Banco Industrial	200,000	6.55%	180	200,000	6.50%	180
Banco Industrial	450,000	6.50%	180	0	0	0
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	7.00%	180	1,330,000	6.80%	180
Banco Abank	1,050,000	7.00%	180	850,000	6.75%	180
Banco Abank	0	0	0	200,000	6.50%	180
Total	6,910,000			5,910,000		

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.

Se autorizó la renovación de Letras del Tesoro por \$6,000,000.00 según punto VIII) del Acta de sesión de Junta directiva No JD-164/2024 del 12 de septiembre de 2024 y Punto 7 del Acta de sesión de Asamblea de Gobernadores AG-189/2025 del 04 de marzo de 2025.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$6,910,000 y US\$5,910,000; respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 28).

Nota 6 - Inversiones en Préstamos – Netos.

Las inversiones en préstamos Al 30 de junio de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	2025	2024
<u>Préstamos para Vivienda</u>		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	1,171,101,496	1,096,929,678
Préstamos Hipotecarios Vencidos	21,469,777	22,261,479
Refinanciamientos Vigentes	18,724,208	15,604,029
Refinanciamientos Vencidos	1,498,081	1,079,653
Préstamos Reestructurados Vigentes	97,684,770	99,043,943
Préstamos Reestructurados Vencidos	8,034,268	7,972,359

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 2025

	2025	2024
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	44,240	52,809
	1,318,556,840	1,242,943,950
Otros Préstamos		
Préstamos Personales	280,992	334,135
	280,992	334,135
Total Inversiones en Préstamos	1,318,837,832	1,243,278,085
Provisión para Inversión en Préstamos (a)	(268,252,945)	(285,091,272)
Total Inversiones en Préstamos – Netos	1,050,584,887	958,186,813

- (a) Las provisiones para inversiones en préstamos Al 30 de junio de 2025 y 2024, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$154,104,045 y US\$98,476,614 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$9,424,525 y US\$14,008,529 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$81,824,622 y US\$160,525,463 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$75,013 para ambos periodos, para Préstamos Refinanciados Vigentes US\$22,823,232 y US\$12,003,789 para Estimaciones e Inversiones No Recuperables US\$4,201,295 y US\$4,761,605 y para préstamos personales por US\$1,509 y US\$1,863.

El FSV otorga créditos hipotecarios en las diferentes Líneas Financieras a través de Programas Crediticios, los cuales se regulan en las Normas Institucionales de Crédito, en el Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito y en la Política Crediticia para Sector Formal y Sector Informal, realizando revisiones periódicas de dicha normativa, con el propósito de generar 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.

- a) En Asamblea de Gobernadores del 04/03/2025, se autorizó modificación a la Política Crediticia del FSV, para el sector formal y sector informal o de ingresos variables, en lo referente al precio de venta o monto máximo a financiar de hasta \$61.0 mil, para los destinos de créditos de adquisición de vivienda nueva, vivienda usada, Construcción de vivienda individual y financiamiento de deuda, aplicables para la Política Crediticia en general y para los Programas crediticios.
- b) En Junta Directiva del 29/05/25, se aprobó actualización del Instructivo para la Aplicación de las NIC, con vigencia a partir del 02/06/25, en lo referente al Requisito de carecer de vivienda propia cuando solicitan créditos en condiciones del Programa Casa Mujer, Casa Joven I y II, y Vivienda Nueva en Condiciones Especiales. Además, ampliar en la regulación para los casos cuando los clientes posean

derecho proindiviso menor del 50% del porcentaje de propiedad, o una vivienda calificada como inhabitable, según corresponda por autoridades competentes o por la Gerencia Técnica del FSV.

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 2025

- c) En Junta Directiva del 12/06/25 se autorizó “Propuesta de Modificación al Instructivo para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios al Personal”, regulando el monto máximo a financiar en los diferentes destinos de crédito.

El Plan de Inversión, ejecutado de enero a junio de 2025, presenta los siguientes resultados: 2,989 créditos otorgados por un monto de US\$92,97 millones, de los cuales 2,452 créditos son con desembolso por valor de US\$83.76 millones y 537 sin desembolso por valor de US\$9,21 millones. Los créditos sin desembolso se refieren a los Activos Extraordinarios que suman 362 créditos por US\$6,45 millones y los Refinanciamiento de Mora 175 créditos por US\$2,76 millones. En adición, se han comercializado 24 Activos Extraordinarios con ventas en efectivo por un monto de US\$0.23 millones los cuales han sido ventas normales, efectuadas directamente en el FSV.

La ejecución del Plan Integral de Mora, que involucra todas las áreas operativas relacionadas con la colocación de créditos, incluyendo las Agencias Regionales de Santa Ana y San Miguel, registran al cierre de junio/2025, que la cartera hipotecaria de balance quedó conformada por 93,470 préstamos, con un saldo de \$1,340.96 millones; de estos préstamos, 2,098 se encuentran vencidos, por un monto de \$27.24 millones, con un índice de mora de 2.03%.

La recaudación de Cartera Hipotecaria en efectivo, de enero a junio de 2025 fue de US\$104.27 millones, correspondientes a 656,791 pagos acumulados, con una recaudación promedio para dicho período de US\$17.38 millones mensuales.

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

- a) Sitio web www.fsv.gob.sv y la aplicación móvil FSV APP, para celulares Android y iPhone.
- b) Call Center gratuito desde Estados Unidos 1-844-357-0715 y a nivel nacional 190.
- c) Atención programada mediante Cita por Videollamada o Cita en Agencias para ser atendido personalmente.
- d) 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.
- e) 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 Puntotexpress.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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:

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 2025

Al 30 de junio 2025			Al 30 de junio 2024		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	84,692	1,203,311,255	A1	83,792	1,117,560,872
A2	117	2,083,994	A2	162	2,938,086
B	5,421	71,174,646	B	6,048	75,234,892
C1	1,018	13,404,144	C1	1,025	12,715,577
C2	916	12,721,163	C2	1,060	13,829,708
D1	236	3,485,670	D1	292	4,103,564
D2	214	2,743,590	D2	262	3,113,494
E	856	9,632,378	E	1,223	13,447,757
Total	93,470	1,318,556,840	Total	93,864	1,242,943,950

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 30 de junio de 2025			Saldo al 30 de junio de 2024		
Porcent aje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcent aje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0	3	2,410	0	3	2,410
2	1,317	17,628,505	2	452	5,696,841
3	5,552	64,421,110	3	5,805	69,262,173
3.5	9	146,935	3.5	4	69,542
4	3,908	101,712,153	4	3,391	84,187,030
4.25	7	318,356	4.25	4	174,244
4.5	10	265,348	4.5	5	125,605
4.75	13	720,032	4.75	6	320,814
4.77	2	6,501	4.77	2	7,665
4.9	5,165	114,369,457	4.9	4,389	93,499,845
4.97	10	88,381	4.97	11	97,252
4.99	147	2,139,690	4.99	144	2,129,784
5	369	10,742,400	5	326	9,528,787
5.4	6	134,877	5.4	3	69,659
5.5	538	8,319,550	5.5	569	9,110,045
5.75	764	25,169,770	5.75	796	26,741,936
5.85	1,621	49,409,512	5.85	1,599	50,006,834
6	8,071	106,274,405	6	8,209	110,848,411
6.1	578	22,635,045	6.1	431	16,778,807
6.25	4,552	84,100,155	6.25	3,917	69,360,661
6.35	3	98,370	0	0	0
6.4	180	7,722,860	6.4	131	5,683,557

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 2025

Saldo al 30 de junio de 2025			Saldo al 30 de junio de 2024		
Porcent aje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcent aje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
6.50	8,365	17,559,281	6.5	10,921	24,195,028
6.6	1	41,334	0	0	0
6.75	306	13,502,996	6.75	176	7,584,156
6.85	142	8,916,402	6.85	84	5,143,074
6.9	1,049	17,543,093	6.9	1,019	16,811,321
6.99	26	299,828	6.99	27	322,612
7	5,596	74,905,509	7	5,471	73,856,106
7.25	1,372	49,477,675	7.25	1,036	37,680,952
7.4	6	104,093	7.4	4	81,677
7.49	2	49,091	7.49	1	20,481
7.5	7,612	114,774,152	7.5	7,304	108,994,867
7.75	848	28,395,254	7.75	582	16,852,911
7.77	3,216	12,211,493	7.77	3,358	14,071,253
7.97	8,143	41,446,250	7.97	8,377	45,327,616
7.99	11	951,728	7.99	11	976,013
8	3,662	85,981,894	8	3664	86,416,139
8.25	2	58,926	0	0	0
8.27	75	823,882	8.27	65	734,362
8.35	12	508,430	8.35	9	380,154
8.41	17,166	175,606,406	8.41	18589	196,798,323
8.47	64	567,136	8.47	39	242,208
8.5	410	4,880,746	8.5	423	5,037,519
8.6	16	1,016,616	8.6	8	423,268
8.77	1	11,523	0	0	0
8.85	5	96,790	8.85	5	101,742
8.91	64	1,103,629	0	0	0
8.99	4	372,241	8.99	4	385,068
9	1,345	14,585,576	9	1442	13,710,510
9.25	551	19,978,103	9.25	506	17,652,761
9.26	6	35,781	9.26	6	38,849
9.5	174	6,909,603	9.5	158	6,412,792
9.75	36	1,893,778.97	9.75	22	1,254,445
9.99	97	1,762,659	9.99	73	1,308,261
10	61	1,121,188	10	69	1,130,764
10.25	2	137,713	10.25	1	7,845
10.5	94	3,131,488	10.5	103	3,789,892
11	1	84,557.50	11	1	85,048
11.5	7	152,364.06	11.5	6	136,692

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 2025

Saldo al 30 de junio de 2025			Saldo al 30 de junio de 2024		
Porcent aje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcent aje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
11.75	6	300,064.81	11.75	7	334,368
11.99	4	213,950.06	11.99	4	221,859
12.5	68	443,468.40	12.5	76	548,333.59
12.64	8	24,407.39	12.64	9	32,943.52
12.69	1	1,337.56	12.69	1	1,574.99
12.89	1	10,032.09	0	0	0
13	1	121,445.58	13	1	121,968.38
13.14	1	6,530.46	13.14	1	6,558.26
14.5	5	10,572.75	14.5	4	9,731.86
	93,470	1,318,556,840		93,864	1,242,943,950

Nota 7- Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros Al 30 de junio de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	2025	2024
Otros Deudores Financieros	43,983	46,785
Rendimiento de Títulos Valores	74,306	34,868
Intereses de Préstamos	15,759,603	16,668,071
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,203,128	1,203,128
Total, Deudores Financieros	17,081,020	17,952,852

(a) Al 30 de junio de 2025 y 2024, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,203,128 que corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$778,561 y Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,568. (véase anexo 2).

Nota 8 - Inversiones Intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado – Netas.

Las inversiones intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado Al 30 de Junio de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	2025	2024
Seguros Pagados por Anticipado	2,539,712	2,590,800
Derechos de Propiedad Intelectual	139,011	679,804
Total Inversiones Intangibles – Netas	2,678,723	3,270,604

Nota 9 - Inversiones no Recuperables – Netas.

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 2025

Las inversiones no recuperables netas Al 30 de junio de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	2025	2024
Deudores Varios en Cobro Judicial	2,603	2,603
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	4,000,484	4,562,295
Anticipos por Servicios	200,812	199,310
	4,203,899	4,764,208
Estimación por Inversiones no Recuperables	(4,201,296)	(4,761,605)
Total Inversiones no Recuperables – Netas	2,603	2,603

Nota 10 – Inversiones en Existencias – Netas.

Las inversiones en existencias Al 30 de junio de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	2025	2024
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	170	402
Productos Textiles y Vestuario	83	309
Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos	22,686	17,780
Productos de Cuero y Caucho	90	115
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	6,865	2,715
Minerales y Productos Derivados	373	834
Materiales de Uso o Consumo	5,157	4,928
Bienes de Uso y Consumo Diversos	0	2,043
Adquisición de combustibles y lubricantes a través de cupones	47,190	87,450
Sub total Existencias de Consumo	82,614	116,576
Terrenos para la Venta a)	1,507,576	1,646,132
Activos Extraordinarios b)	10,547,493	24,450,972
Sub total Inmuebles para la Venta	12,055,069	26,097,104
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas c)	(11,970,522)	(25,857,006)
Total Inversiones en Existencias – Netas	167,161	356,674

Los inmuebles en existencias incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos Al 30 de junio de 2025 y 2024, se presenta de la siguiente manera:

	2025	2024
Terrenos para la Venta:		
Finca La Bretaña, San Martín	13,147	13,147
Las Vertientes, Tonacatepeque	151	163
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

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 2025

	2025	2024
Lotificación La Selva, Ilopango – El Tikal norte, y Sur	6,300	6,300
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	1,243,487	1,381,885
Terrenos para la Venta al Costo	1,426,660	1,565,070
Revaluación de Terrenos	80,916	81,062
Sub Total Terrenos para la Venta a)	1,507,576	1,646,132
Activos Extraordinarios:		
Activos Extraordinarios	10,547,493	24,450,972
Sub Total Activos Extraordinarios b)	10,547,493	24,450,972
Total Inmuebles para la Venta	12,055,069	26,097,104
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	(11,970,522)	(25,857,006)
Total Inmuebles para la Venta - Netos	84,547	240,098

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 2025 y 2024, es de US\$1,398,881 y 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, 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 2025 y 2024 asciende a 858 y 1,745 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el periodo, se determinó que 537 y 1,367 viviendas invadidas respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 30 de junio de 2025 y 2024, incluyen una estimación voluntaria de US\$0.00 y US\$2,772,818.81 respectivamente.

Nota 11 - Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso Al 30 de junio de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	30 de junio de 2025			30 de junio de 2024		
	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones (a)	3,916,754	257,037	3,659,717	3,916,754	168,910	3,747,844

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 2025

<u>Descripción</u>	30 de junio de 2025			30 de junio de 2024		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>
Revalúo de Edificios e Instalaciones	3,475,173	228,058	3,247,115	3,475,173	149,867	3,325,306
Adiciones, Reparaciones y Mejoras de Bienes	1,922,143	41,096	1,881,047	193,566	1,089	192,477
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,142	238	2,380	2,142	238
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	701,795	373,577	328,218	701,795	317,452	384,343
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	5,125,224	3,453,454	1,671,770	5,085,145	3,472,089	1,613,056
	15,143,470	4,355,364	10,788,105	13,374,813	4,111,549	9,263,264
Bienes no Depreciables						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,794	1,405,794	0	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,697,760	0	3,697,760	3,697,760	0	3,697,760
Obras de Arte y Culturales	16,206	0	16,206	16,206	0	16,206
	5,119,760	0	5,119,760	5,119,760	0	5,119,760
Total Inversiones en Bienes de Uso	20,263,230	4,355,364	15,907,866	18,494,573	4,111,549	14,383,024

- (a) 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 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	2025	2024
Maquinaria, Equipo y Mobiliario diverso	0	385,000
Costos Acumulados de la Inversión	0	1,562,739
Total, Inversiones en Bienes privativos	0	1,947,739

Nota 13 - Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros Al 30 de junio de 2025 y 2024 respectivamente se presentan a continuación:

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 2025

	2025	2024
Honorarios por Contratos	378,800	494,008
Asuntos Pendientes (a)	854,696	645,162
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	1,273,380	1,194,119
Excedentes de Préstamos	571,915	815,844
Cuotas de Amortización por Aplicar	54,171	66,939
Complemento para Adquisición de Viviendas	444,090	170,546
Reparaciones Recuperables de Seguro (c)	465,017	555,193
Provisión por reclamos aportes PAC	14,013	15,781
Aporte a Crédito para Vivienda	59,258	62,561
Aportes por Aplicar	7,144	9,271
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d)	1,273,973	541,932
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (e)	300,389	603,066
Depósitos Retenciones Fiscales	79,149	33,563
Depósitos de Recaudación por Liquidar	99,474	55,862
Descuentos a favor de Usuarios de Despensa	15,576	14,072
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	0	1,789
Derechos Registrales no Financiados	24,381	13,371
Venta de Activos Extraordinarios	86,730	99,853
Otros Depósitos	12,143	21,711
Total, Depósitos de Terceros	6,014,299	5,414,643

- (a) Corresponden a cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de cobro.
- (b) Corresponde a provisión de Primas de Seguros de Daño y Deuda de la Cartera de Préstamos correspondiente al mes de junio.
- (c) 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) Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y D.U. Plan Reasentamiento Proyectos Viales.

Nota 14 - Endeudamiento Interno a Largo Plazo.

El total del Endeudamiento Interno al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024 es de US\$92,816,859 y US\$112,770,852 y se compone en emisiones de Títulos Valores US\$75,201,074 y US\$91,630,135 y Préstamos Internos por US\$17,615,785 y US\$21,140,717 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

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 2025

Valores Al 30 de junio de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Denominación	Monto de la Colocación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 30/06/2025	Tasa de interés	Saldo al 30/06/2024	Tasa de interés
CIFSV-8							
Serie B	0	-	-	0		205,714	6.60
Serie C	0	-	-	0		45,714	6.77
Serie D	0	-	-	0		182,857	6.52
Serie E	0	-	-	0		228,572	6.60
Serie F	0	-	-	0		182,857	6.52
Serie G	5,714,286	14/01/2000	14/01/2025	0	0	228,572	6.60
	<u>5,714,286</u>			<u>0</u>		<u>1,074,286</u>	
CIFSV-10							
Serie A	6,857,143	14/04/2000	14/04/2025	0		274,286	6.60
Serie B	4,571,428	16/05/2000	16/05/2025	0		182,857	6.77
Serie C	5,714,286	14/06/2000	14/06/2025	0		228,571	6.52
Serie D	5,714,286	14/07/2000	14/07/2025	228,571	6.42	457,143	6.60
	<u>22,857,143</u>			<u>228,571</u>		<u>1,142,857</u>	
CIFSV-12							
Serie A	11,428,571	3/10/2000	3/10/2025	457,143	6.38	914,286	6.62
Serie B	3,428,572	15/11/2000	15/11/2025	137,143	6.35	274,286	6.77
Serie C	3,428,571	14/12/2000	14/12/2025	137,143	6.57	274,285	6.52
Serie D	6,857,143	15/1/2001	15/1/2026	274,286	6.42	548,571	6.56
Serie E	6,854,000	15/2/2001	15/2/2026	274,160	6.35	548,320	6.77
Serie F	6,888,000	16/3/2001	16/3/2026	275,520	6.45	551,040	6.52
Serie G	6,888,000	24/4/2001	24/4/2026	275,520	6.42	551,040	6.48
Serie H	6,888,000	18/5/2001	18/5/2026	275,520	6.35	551,040	6.77
Serie I	6,888,000	15/6/2001	15/6/2026	275,520	6.57	551,040	6.52
Serie J	6,888,000	13/7/2001	13/7/2026	551,040	6.54	826,560	6.60
Serie K	3,960,000	24/8/2001	24/8/2026	316,800	6.47	475,200	6.47
Serie L	3,960,000	21/9/2001	21/9/2026	316,800	6.45	475,200	6.64
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	316,800	6.54	475,200	6.60
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	316,800	6.35	475,200	6.77
	<u>82,276,857</u>			<u>4,200,195</u>		<u>7,491,268</u>	
CIFSV-13							
Serie A	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	960,000	6.57	1,440,000	6.52
Serie B	8,000,000	18/01/2002	18/01/2027	640,000	6.42	960,000	6.56
Serie C	8,000,000	14/02/2002	14/02/2027	640,000	6.35	960,000	6.77
Serie D	8,000,000	14/03/2002	14/03/2027	640,000	6.57	960,000	6.52

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 2025

Denominación	Monto de la Colocación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 30/06/2025	Tasa de interés	Saldo al 30/06/2024	Tasa de interés
Serie E	9,000,000	12/04/2002	12/04/2027	720,000	6.54	1,080,000	6.60
Serie F	9,000,000	15/05/2002	15/05/2027	720,000	6.35	1,080,000	6.77
Serie G	9,000,000	14/06/2002	14/06/2027	720,000	6.57	1,080,000	6.52
Serie H	9,000,000	12/07/2002	12/07/2027	1,080,000	6.54	1,440,000	6.60
Serie I	9,000,000	16/08/2002	16/08/2027	1,080,000	6.35	1,440,000	6.77
Serie J	4,000,000	13/09/2002	13/09/2027	480,000	6.57	640,000	6.52
Serie K	8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	960,000	6.42	1,280,000	6.56
Serie L	7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	840,000	6.35	1,120,000	6.77
	<u>100,000,000</u>			<u>9,480,000</u>		<u>13,480,000</u>	

CIFSV-14

Tramo 1	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	960,000	6.57	1,280,000	6.52
Tramo 2	8,000,000	14/02/2003	14/02/2028	960,000	6.35	1,280,000	6.77
Tramo 3	8,000,000	11/04/2003	11/04/2028	960,000	6.54	1,280,000	6.60
Tramo 4	9,000,000	11/07/2003	11/07/2028	1,440,000	6.54	1,800,000	6.60
Tramo 5	9,000,000	22/08/2003	22/08/2028	1,440,000	6.47	1,800,000	6.47
Tramo 6	9,000,000	12/09/2003	12/09/2028	1,440,000	6.57	1,800,000	6.52
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	1,440,000	6.57	1,800,000	6.52
Tramo 8	9,000,000	27/02/2004	27/02/2029	1,440,000	6.28	1,800,000	6.56
Tramo 9	8,000,000	2/04/2004	2/04/2029	1,280,000	6.38	1,600,000	6.62
Tramo 10	9,000,000	28/05/2004	28/05/2029	1,440,000	6.28	1,800,000	6.56
Tramo 11	9,000,000	2/07/2004	2/07/2029	1,800,000	6.38	2,160,000	6.62
Tramo 12	9,000,000	30/07/2004	30/07/2029	1,800,000	6.18	2,160,000	6.48
	<u>104,000,000</u>			<u>16,400,000</u>		<u>20,560,000</u>	

CDVISFSV-01

Tramo 1	5,743,900	26/02/2013	26/02/2038	2,986,828	3.00	3,216,584	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/05/2013	28/05/2038	3,060,980	3.00	3,296,440	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/09/2013	27/09/2038	3,317,664	3.00	3,554,640	3.00
Tramo 4	4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	2,769,312	3.00	2,967,120	3.00
	<u>22,500,000</u>			<u>12,134,784</u>		<u>13,034,784</u>	

CDVISFSV-02

Tramo 1	6,166,500	28/03/2014	28/03/2039	3,453,240	3.00	3,699,900	3.00
Tramo 2	6,265,900	30/07/2014	30/07/2039	3,759,540	3.00	4,010,176	3.00
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	3,775,740	3.00	4,027,456	3.00
Tramo 4	6,074,700	28/04/2015	28/04/2040	3,644,820	3.00	3,887,808	3.00
	<u>24,800,000</u>			<u>14,633,340</u>		<u>15,625,340</u>	

CDVISFSV-03

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 2025

Denominación	Monto de la Colocación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 30/06/2025	Tasa de interés	Saldo al 30/06/2024	Tasa de interés
Tramo 1	6,524,300	29/09/2015	29/09/2040	4,175,552	3.00	4,436,524	3.00
Tramo 2	6,772,900	26/04/2016	26/04/2041	4,334,656	3.00	4,605,572	3.00
Tramo 3	6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	4,753,200	3.00	5,032,800	3.00
Tramo 4	7,148,200	28/03/2017	28/03/2042	4,860,776	3.00	5,146,704	3.00
	27,435,400			18,124,184		19,221,600	
	389,583,686			75,201,074		91,630,135	

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CIFSV al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024, es de US\$30,308,766 y US\$43,748,411 respectivamente; están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, negociados a través de la Bolsa de Valores.

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CDVISFSV al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024, es de US\$44,892,308 y US\$47,881,724 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 2025 y 2024 respectivamente; se detallan a continuación:

	2025	2024
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.	17,548,060	21,066,542
Préstamo BID 2373/OC-ES FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios.	67,725	74,175
Sub Total Préstamos Internos	17,615,785	21,140,717
Títulos Valores	75,201,074	91,630,135
Préstamos Internos	17,615,785	21,140,717
Total Endeudamiento Interno	92,816,859	112,770,852

Nota 15 – Endeudamiento Externo.

Préstamo por pagar Al 30 de junio de 2025 y 2024 respectivamente; se detalla a continuación:

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 2025

Préstamos Externos	2025	2024
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 con cartera de créditos hipotecarios 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.	45,075,589	38,988,227
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. El préstamo estará garantizado con cartera de créditos hipotecarios 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.	44,071,577	46,121,418
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 Financiamiento 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.	50,000,000	25,000,000
Contrato de préstamo No. 5977/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 Financiamiento para Vivienda Social, Inclusiva y Sostenible, 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	0
Total Endeudamiento Externo	164,147,166	110,109,645

Nota 16 - Acreedores Financieros.

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 30 de junio de 2025 y 2024 se detallan a continuación:

	2025	2024
Intereses sobre cotizaciones	292,166	324,525
Total Acreedores Financieros	292,166	324,525

Otros Acreedores Financieros.

El detalle de los acreedores financieros Al 30 de junio de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros:

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 2025

	2025	2024
Acreeedores Monetarios por Remuneraciones	818,241	778,561
Acreeedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	138,723	141,451
Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros (b)	1,541,976	1,585,797
Acreeedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos	61,768	180,243
Acreeedores Monetarios por Inversiones Financieras	147,731	46,702
Acreeedores Monetarios por Inversiones financieras temporales	9,005	17,265
Total Otros Acreeedores Financieros	2,717,444	2,750,019

- (a) Al 30 de junio de 2025 y 2024, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$50,555 y US\$59,252 según requerimiento de las unidades generadoras.
- (b) Acreeedores 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 2025 y 2024 se adjunta el siguiente detalle:

	2025	2024
Deuda Interna	590,198	761,158
Deuda Externa	823,767	753,978
A.M. X Gastos Financieros y Otros	128,011	70,661
Sub Total Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros (b)	1,541,976	1,585,797
Indemnizaciones Laborales	436,659	489,687
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27)	9,777,312	8,547,629
Sub Total	10,213,971	9,037,316

Acreeedores Financieros – Largo Plazo.

Indemnizaciones Laborales.

Las indemnizaciones laborales Al 30 de junio de 2025 y 2024 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 2025 y 2024 está integrada por la subcuenta contable Fondo de Protección. (Ver nota 28).

Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

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 2025

Los depósitos de afiliados por contribuciones Al 30 de junio de 2025 y 2024 se detallan a continuación:

	2025	2024
Cotizaciones Depuradas	125,520,020	138,240,820
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,484,713	10,508,082
	136,004,733	148,748,901

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 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.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Nota 17 – Patrimonio Estatal.

El movimiento del patrimonio registrado al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación.	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica- Riesgo País	Reserva para Programas Especiales	Reserva Técnica- Deducibles y/o Quebrantos	Reserva para obligaciones con terceros	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,635,429	205,516	54,024,185	8,897,169	672,355,004	44,484	2,855,415	8,515,508	49,100	753,581,809
Mediante acuerdo # AG-189 punto 4 del 04/03/2025, se autorizó, distribuir excedentes del año 2024 para incrementar la reserva general.	0	0	(54,024,185)	0	56,879,600	0	(2,855,415)	0	0	0
Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica - Deducibles y/otros Quebrantos.	0	0	0	0	0	0	0	(1,474,869)	0	(1,474,869)
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	1,715	0	0	0	(1,715)	0	0	0	0
Resultados del Ejercicio 2025	0	0	37,639,420	0	0	0	0	0	0	37,639,420
Saldos al 30 de junio de 2025	6,635,429	207,231	37,639,420	8,897,169	729,234,604	42,769	0	7,040,639	49,100	789,746,360
	(b)	(d)	(c)	(b)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Detalle del Patrimonio Estatal.

- (a) El total de Reservas Al 30 de junio de 2025 y 2024 es de US\$736,367,111 y US\$ 632,151,374.61 respectivamente y se compone en: Reserva para Emergencias US\$729,234,604 y US\$619,739,224 respectivamente, Reserva para programas Especiales US\$0 Y US\$2,855,415 respectivamente, Reserva Técnica Riesgo País US\$42,769 y US\$46,490 respectivamente, Reserva técnica para Deducibles y Otros Quebrantos US\$7,040,639 y US\$9,461,146 respectivamente, y Reserva para Obligaciones con terceros US\$49,100 para ambos años.
- (b) El total de Patrimonio Al 30 de junio de 2025 y 2024 es de US\$15,532,598 y US\$15,532,745 respectivamente, y se compone así: Patrimonio de Instituciones Descentralizadas US\$6,635,429 para ambos años, y superávit por Revaluación US\$8,897,169 y US\$8,897,316 respectivamente.
- (c) Es el total del Resultado al 30 de junio de 2025 y 2024 respectivamente es de US\$37,639,420 y US\$30,730,309 respectivamente.
- (d) El total del Resultado de Ejercicios Anteriores 2025 y 2024 respectivamente es de US\$207,231 y US\$203,510 respectivamente.

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Intereses de Préstamos Vencidos	2,034,976	2,102,066
Activos Castigados	147,649,502	178,211,846
Total Cuentas de Orden	149,684,478	180,313,912

Nota 19 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Rentabilidad de Inversiones Financieras	1,755,453	1,341,318
Intereses de Préstamos Otorgados	41,354,041	40,349,514
Total Ingresos Financieros y Otros	43,109,494	41,690,832

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 2025

Nota 20 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios Al 30 de junio de 2025 y 2024, son los siguientes:

	2025	2024
Venta de Servicios Públicos	73,448	312,271
Venta de Bienes Inmuebles (a)	6,167,033	9,933,109
Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	6,240,481	10,245,380

- (a) Se refiere al incremento en las Ventas de Activos Extraordinarios relacionado al monto de Inventario al mes de junio de 2025 de \$10.54 millones, (valor contable), y en unidades 858; para 2024 se tenían \$24.45 millones y en unidades 1,745 habiendo disminuido en \$13.90 millones. Las unidades disminuyeron en 887 con relación al 2024.

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 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	2025	2024
Ingresos por Garantías y Finanzas Ejecutadas	0	1,799
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	1,431,387	1,319,362
Ingresos Diversos (a)	19,805,033	20,633,792
Corrección de Recursos (b)	3,468,452	9,131,742
Ajustes de Ejercicios Anteriores	256,080	3,286
Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	24,960,952	31,089,981

- (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 2025 y 2024, se presentan a continuación:

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 2025

	2025	2024
Remuneraciones Personal Permanente	80,850	80,250
Remuneraciones Personal Eventual	5,915,138	5,953,319
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	23,844	31,832
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Públicas	172,988	176,179
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Privadas	282,394	284,081
Indemnizaciones	527,576	1,302,602
Comisiones	56,588	75,090
Otras Remuneraciones	462,750	445,500
Total Gastos en Personal	7,522,128	8,348,853

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Productos Alimenticios Agropecuarios	19,170	25,215
Productos Textiles y Vestuarios	8,198	1,872
Productos de Papel, Cartón e Impresos	29,375	23,624
Productos de Cuero y Caucho	9	379
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	32,499	33,490
Minerales y Productos Derivados	9,789	1,844
Materiales de Uso y Consumo	5,378	27,098
Bienes de Uso y Consumo Diverso	1,205	7,709
Servicios Básicos	466,944	219,717
Mantenimiento y Reparación	130,083	93,228
Servicios Comerciales	259,842	144,996
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	6,086	2,131,085
Arrendamientos y Derechos	189,483	192,272
Pasajes y Viáticos	37,157	35,325
Servicios Técnicos y Profesionales	2,100,656	777,115
Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	3,295,874	3,714,969

Nota 24 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros Al 30 de junio de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	2025	2024
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	221,872	293,966
Impuestos, Derechos y Tasas	134,554	12,260

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 2025

	2025	2024
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	1,774,073	2,262,692
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	529,895	632,832
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	3,301,919	2,814,733
Total Gastos Financieros y Otros	5,962,313	6,016,483

Nota 25 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, Al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Amortización de Inversiones Intangibles	1,602,837	1,908,525
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	12,239,223	23,300,938
Depreciación de Bienes de Uso	330,093	305,066
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (b)	4,408,460	8,294,872
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	21,422	4,424
Total Costo de Ventas y Cargo Calculados	18,602,035	33,813,825

(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 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Ajustes de Ejercicios Anteriores	8,362	3,980
Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes	8,362	3,980

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

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 2025

Junio 2025	Ingresos Financieros y Otros	Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	Ingresos por Actualizaciones y Ajustes
Saldo Estado de Rendimiento Económico	43,109,494	6,240,482	24,960,952
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	15,590,530		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.		(6,162,033)	
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.			(24,960,952)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	58,700,024	78,449	0

Junio 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.	14,637,872		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.		(9,934,636)	
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	56,328,703	310,743	\$0.00

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 2025 y 2024, se presentan a continuación:

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 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	1,178	22,471
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	151,219	32,813
Total	152,397	55,284
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	2,774,538	2,612,127
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Atlántida	900,000	900,000
Banco Cuscatlán	1,000,000	800,000
Banco Abank	1,050,000	1,050,000
Banco Industrial	1,280,000	830,000
Banco de América Central	350,000	0
Banco Azul	1,000,000	1,000,000
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	1,330,000
Total	6,910,000	5,910,000
<u>Acreedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	9,777,312	8,547,629

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:

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

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 2025

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

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

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

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

Nota 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 2025

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, de fraude, entre otros), Mercado, Liquidez, Reputacional, Continuidad del Negocio, Seguridad de Información, Lavado de Dinero y de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Financiación a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva; entre otros, de acuerdo a la normativa externa aplicable y las mejores prácticas vigentes. 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 el primer semestre 2024).

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 2025

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.

Es la probabilidad que la institución pueda tener pérdidas económicas, debido a que un deudor incumpla total o parcialmente sus obligaciones de pago de acuerdo con los términos establecidos en su contrato, por diferentes motivos.

Debido a que este riesgo se origina con la actividad propia del FSV, la institución cuenta con lineamientos, 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 la 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 en el momento que son detectados, así como establecer controles y medidas de mitigación, 2) Unidades especializadas en gestión, verificación y mitigación de riesgos (Unidad de Riesgos y Cumplimiento Normativo), y 3) Unidades de control y vigilancia (Auditoría Interna y Externa), lo cual permite mantener una adecuada gestión del riesgo operacional; además, desarrolla e implementa una metodología que comprende 4 fases: Identificación, Medición, Control y Mitigación, Monitoreo y Comunicación; facilitando así, un método sistemático para asegurar que cada proceso identifique, evalúe 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 sus activos por debajo del valor de mercado cuando se presente una brecha de liquidez desfavorable.

Se cuenta con una estructura organizativa definida, con funciones y responsabilidades específicas para la gestión del 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 del

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 2025

riesgo como: Instructivo para el Manejo de Disponibilidades, Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez y el 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 resultado de movimientos adversos de las variables financieras a las 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 ese motivo 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 estaría expuesto a este factor de riesgo en caso realizará operaciones con monedas diferentes al dólar estadounidense o criptomonedas. 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 del riesgo, 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.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

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 institución en términos de 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 y leyes vigentes, mejores prácticas y alineado a la Gestión Integral de Riesgos. El alcance de la gestión realizada comprende las siguientes áreas: Fomento 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 a 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 la Gerencia de Tecnología de la Información.

Se mantiene un monitoreo 24/7 sobre recursos tecnológicos críticos prestando 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, los lineamientos y controles implementados a nivel institucional para la gestión de la Seguridad de la Información y Ciberseguridad; para lo cual se cuenta con un sistema informático que automatiza la gestión.

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, 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.

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 2025

- 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 2025 existe un consolidado de 2,977 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\$31,662,837 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 2025 y 2024, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.00.

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.
Auditores y Consultores

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 2025

Información Financiera Intermedia Complementaria
Fondo Social Para la Vivienda
Al 30 de junio de 2025

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 2025

Anexo 1

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
211 disponibilidades

	Cuenta Bancaria	2025	2024	Variación
21109	BANCOS COMERCIALES M/N			
21109005	Banco Cuscatlán			
	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Inversión. Agencia	66,302	543	65,759
21109005001	San Miguel			
21109005023	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0	454	55,055	(54,601)
	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000061169 Inversión Agencia	0	794	(79)
21109005024	Santa Ana			
		66,756	56,392	10,364
21109010	Banco Promérica S.A.			
21109010001	Banco Promérica Cta. Cte. No. 1106005975	85,458	98,890	(13,432)
21109010003	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000006	353,275	273,560	79,715
21109010004	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000015	1,178	22,471	(21,293)
21109010005	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000016	2,395	1,701	694
21109010008	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000019	6,172	10,572	(4,400)
21109010009	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000020	3,908	4,133	(225)
21109010010	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000026	27,154	35,371	(8,217)
21109010012	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000045000048	39,657	1,505	38,152
21109010013	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000059000056	10,372	11,151	(779)
21109010015	Banco Promérica Cta. Cte. No. 100000059000058	8,581	9,048	(467)
		538,150.00	468,402.00	69,748.00
21109011	Banco Atlántida ES S.A.			
21109011001	Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	4,014,496.00	3,844,740	169,756
21109011002	Banco Atlántida ES S.A. Cta. Cte. No. 2103-01-001737-2	0.00	302,778	(302,778)
		4,014,496.00	4,147,518.00	(133,022.00)
21109012	Banco Abanks, S.A. DE C.V.			
21109012001	BANCO ABANK CTA. CTE.#91-110700794658	3,205.00	3,197.00	8.00
21123	Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación			
21123002	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.			
21123002001	Cta. de Ahorro No. 01210359636	25,634,012	19,549,680	6,084,332
21123002002	Cta. de Ahorro No. 01210373710	258	49,270	(49,012)
		25,634,270.00	19,598,950	6,035,320
21123003	Banco Agrícola Comercial			
21123003001	Cta. de Ahorro No. 190001339-6	2,360,594	358,984	2,001,610
21123003002	Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV	229	1,211,903	(1,211,674)
		2,360,823.00	1,570,887	789,936
21123005	Banco Cuscatlán			
21123005004	Bco. Cuscatlán Cta. de Ahorro No. 008-401-00-0000007-2	8,599,647	3,917,532	4,682,115
21123005005	Bco. Cuscatlán Cta. de Ahorro No. 018-401-00-047468-5	1,967,863	764,900	1,202,963
21123005006	Bco. Cuscatlán Cta. de Ahorro No. 018-401-00-048963-0	18,000,501	0	0

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 2025

Cuenta Bancaria		2025	2024	Variación
		28,568,011.00	4,682,432.00	5,885,078
21123014	<u>Banco Promerica, S.A.</u>			
21123014001	Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9	3,787,079	3,886,721	(99,642)
21123014003	Cta. de Ahorro No. 20000045000399	151,219	32,813	118,406
21123014004	Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV	67,987	91,427	(23,440)
21123014005	Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proy. Viales	310,358	309,428	930
21123014006	Cta. de Ahorro No. 20000045000623 FSV-BCIE PROVIDA	351,278	501,240	(149,962)
		4,667,921.00	4,821,629	(153,708)
21123018	<u>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</u>			
21123018001	Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES	421,794	204,834	216,960
21123023	<u>Bco. de Fomento Agropecuario</u>			
21123023001	Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV	864,046	456,549	407,497
21123024	<u>Banco. Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>			
21123024001	Cta. de Ahorro No. 1160700239-03	1,919,062	2,446,628	(527,566)
21123027	<u>Banco Central de Reserva</u>			
21123027001	Cta. Depósitos No. 600213 BCR	262,132	161,417	100,715.00
21123029	<u>BANCOVI DE R.L.</u>			
	Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 Bancovi DE	46,987	83,760	(36,773)
21123029002	R.L.			
21123029003	Cta. de Ahorro A la Vista No. 15-0207-00045923 BANCOVI VIP	0	350,000	(350,000)
		46,987	433,760	(386,773)
21123031	<u>Banco Cooperativo de los Trabajadores</u>			
	Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de			
21123031001	Trabajadores	1,548,181	821,536	726,645
21123032	<u>Banco Industrial</u>			
21123032001	Cta. Ahorro No. 21-004-003649-9 Banco Industrial	95,612	89,302	6,310
21123033	<u>Sociedad de Ahorro y Crédito Multimoney, S.A. DE C.V.</u>			
21123033001	Cta. Ahorro No. 101001002099 SAC MULTIMONEY, S.A.	1,567,060	1,483,227	83,833
Total, Disponibilidad en Bancos		72,578,506	41,446,660	13,131,345

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 2025

Anexo 2

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 32)
Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta

Inmuebles	Existencia en V2	2025	2024	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. Terminación de contrato de comodato según matrícula 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. No. 174 Tomo 436 del 19/09/2022.
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	DGP Oficio 1271 29/06/07, (159) PUNTO III, sesión JD- 74/2008 del 15/05/08. Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt. (159) Descargo de un lote en movimiento de diario No. 04/2758 D/F 27/10/2021. Seguidamente se han ido
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843	3,011	3,170	(159)	
2.1 Las Vertientes - XOCHILT (19 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,557	3,011	3,170	(159)	

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 2025

Inmuebles	Existencia en V2	2025	2024	Variación	Actualizaciones
					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 No. 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06.
					Segregación de Lotificación la Selva, partida No. 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011,
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	
					y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.
6- Lotificación Comunidad 10 de octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,587	5,587	0	Memorándum 06/05/10 Gerencia Finanzas ref. GFI 046/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de octubre; se han reclasificado 12 lotes, al inventario de Activos Extraordinarios según Pdta. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas		1,243,488	1,381,885	(138,397)	Administrador: Área de Activos Extraordinarios. - Reg. en Partida No. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta No. JD-194/2013 del 17/10/2013,
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa	235	6,300	6,300	0	reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Partida No. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
TOTALES		<u>1,507,577</u>	<u>1,646,133</u>	<u>(138,556)</u>	

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 2025

Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia

<u>Terreno</u>	<u>junio 2025</u>	<u>junio 2024</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,587	5,587	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,398,881	1,381,885	(16,996)
Totales	1,423,030	1,406,034	(16,996)

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

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>junio 2025</u>	<u>junio 2024</u>	<u>Variación</u>
Inmuebles Adjudicados en Comodato				
1. Finca la Bretaña				
1. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin				
construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín.				
Según escritura pública del 27/04/2012, ante el notario Lic. Wilfredo Rivas y punto de JD 086/2011 y JD 98/2013, punto XII del 18/05/2011 y 30/05/2013 y DL 988 DO Tomo 394 del 24/02/2012, con matrícula 60205531-00000 del CNR, de fecha 12/06/2012.	48,808	129,717	129,717	0
El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.				
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.	123,822	648,844	648,844	0
El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.				
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

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 2025

Anexo 3

Fondo Social Para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(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	2025	2024
3101	Consortio Del Pacifico, S.A. de C.V.	3,439	3,439
3131	Salazar Romero, S.A. de C.V.	187,171	77,925
3195	Constructora Orión, S.A. de C.V.	141,066	145,231
3225	Rosales Soto Constructora, S.A De C.V.	3,372	3,372
3258	Constructora Espinoza, S.A. de C.V.	7,378	19,773
3292	A.R. Ingenieros Asociados	11,725	11,161
3317	Zona Baja, S.A. de C.V.	0	3,216
3325	Salvador Ramirez 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 Marroquin Pineda	687	687
3409	Fonavipo	612	612
3416	Rafael Ignacio Pacheco Blanco	741	741
3418	Edificaciones corporativas, S.A. DE C.V.	4,995	0
3419	Terrasal, S.A. De C.V.	2,875	2,875
3431	Ana Esperanza Pineda De Marroquin	1,125	1,125
3436	Salvador Sanabria Burgos	0	6,744
3457	Inversiones E Inmobiliaria Fénix, Sa	21,630	58,157
3473	Yanira Jeannete Vázquez De Vanegas	1,470	1,470
3474	Ideas Arquitectónicas, Sa De Cv	1,560	1,560
3483	Kayasa, S.A. de C.V.	1,599	1,599
3485	Global Developers, S.A De C.V.	535,986	26,382
3486	Francisco Cesar Octavio Galo Boni	20,864	35,383
3488	Desarrollo Inmob. Cond. Villa Sere	3,210	3,210
3493	Servicios Diversos de Ingeniería, S.A De C.V.	1,656	3,549
3496	Desarrolladora Ficher Hills, S.A. DE C.V.	6,360	6,360
3497	Juan José Lievano Brizuela	0	2,972
3498	DF Desarrolladora, S.A DE C.V.	15,330	61,760
3499	Sociedad cooperativa créditos AGIL S.A DE C.V.	17,418	0
3500	Corpodesa, S.A. DE C.V.	277,848	0
	Totales	1,273,973	483,159

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 2025

Anexo 4

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 2025

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2025	Intereses por pagar al 30 de junio 2025	Interés devengado en junio 2025
1	5.00%	1,779,001	397,453	817	1,639
1	6.00%	291,154	38,177	94	189
2	5.00%	1,407,059	295,638	607	1,218
2	6.00%	519,856	130,314	321	645
3	5.00%	1,204,547	247,888	441	1,022
3	6.00%	202,505	64,635	138	320
4	5.00%	1,596,052	393,406	809	1,622
4	6.00%	425,124	122,907	303	608
5	5.00%	1,400,690	347,939	714	1,433
5	6.00%	532,972	119,502	295	591
6	5.00%	1,370,074	278,918	573	1,149
6	6.00%	289,368	63,683	157	315
7	5.00%	1,783,513	446,873	919	1,850
7	6.00%	364,364	124,930	308	618
8	5.00%	2,147,089	548,538	1,127	2,260
8	6.00%	677,284	184,692	456	914
9	5.00%	1,677,696	419,696	862	1,729
9	6.00%	1,067,776	290,462	716	1,436
10	5.00%	1,180,614	260,899	536	1,075
10	6.00%	482,494	112,625	278	556
11	5.00%	801,881	166,772	343	687
11	6.00%	347,234	78,533	193	389
12	5.00%	577,094	121,733	250	502
12	6.00%	316,967	13,974	34	69
13	5.00%	1,467,131	371,939	765	1,534
13	6.00%	369,539	43,916	108	242
14	5.00%	1,009,986	313,008	515	1,290
14	6.00%	560,248	148,646	293	735
17	7.00%	7,782,553	425,208	1,060	2,599
18	7.00%	1,799,316	90,782	383	535
19	7.00%	803,328	50,120	183	299
20	7.00%	442,699	33,010	120	196
21	7.00%	693,836	30,764	24	192
22	7.00%	519,520	27,653	106	164
23	7.00%	561,651	42,243	41	262
24	7.00%	686,035	63,670	354	367
25	7.00%	547,116	42,183	121	253

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe sobre Revisión de Información Financiera Intermedia

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 30 de junio de 2025

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 30 de junio 2025	Intereses por pagar al 30 de junio 2025	Interés devengado en junio 2025
26	7.00%	556,796	40,421	54	248
27	7.00%	524,305	32,832	164	191
28	7.00%	769,946	83,206	351	489
29	7.00%	979,867	99,636	153	605
30	7.00%	968,798	95,011	492	549
31	7.00%	1,162,525	133,279	26	808
32	7.00%	951,107	101,141	504	585
33	7.00%	2,067,478	523,601	502	3,095
34	6.50%	20,245	14,825	18	80
34	7.00%	4,979,945	3,181,414	4,271	18,451
35	5.25%	2,500,893	2,226,525	320	9,636
36	5.25%	2,500,260	2,179,866	313	9,499
37	5.25%	499,956	465,535	1,406	2,011
38	5.25%	499,968	459,784	331	1,988
39	5.25%	499,956	478,064	69	2,069
40	5.25%	499,959	479,591	1,035	2,072
Total general		59,667,370	17,548,060	25,373	83,880

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 2025

Anexo 5

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 2025

Referencia	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 30 de junio 2025	Intereses por pagar al 30 de junio 2025	Interés devengado en junio 2025
23/17	7.48015%	2,300,000	1,245,833	12,167	7,766
22/17	9.43015%	7,700,000	4,523,750	55,695	35,550
321/17	7.47344%	1,000,000	544,118	904	3,452
322/17	6.50%	500,000	112,500	162	659
16/18	7.33589%	1,340,000	768,529	10,649	4,698
15/18	6.50%	6,000,000	1,650,000	20,258	8,937
55/18	6.50%	10,660,000	2,931,500	21,172	15,879
75/18	6.50%	8,300,000	2,282,500	14,012	12,364
414/18	7.33589%	900,000	520,313	7,210	3,181
413/18	6.50%	2,666,296	866,546	10,639	4,694
549/19	6.50%	19,700,000	8,865,000	76,830	48,019
550/19	7.43649%	300,000	190,000	1,884	1,177
222/2020	6.50%	6,700,000	3,350,000	38,106	18,146
1643/2022	7.47344%	1,000,000	750,000	1,246	4,761
1678/2022	6.50%	5,000,000	3,625,000	43,852	19,635
3005/2024	6.50%	3,000,000	2,850,000	39,623	15,438
3687/2025	6.50%	10,000,000	10,000,000	32,500	32,500
Total LGC 2178		87,066,296	45,075,589	386,909	236,856
1128/2021	2.50%	10,000,000	8,600,000	56,736	17,917
1467/2022	2.50%	9,000,000	7,897,959	52,105	16,454
1573/2022	2.50%	10,000,000	8,775,510	57,894	18,282
1651/2022	2.50%	6,000,000	5,265,306	34,736	10,969
1736/2022	2.50%	5,000,000	4,479,167	29,550	9,332
1874/2022	2.50%	5,000,000	4,479,167	29,550	9,332
2148/2023	2.50%	5,000,000	4,574,468	30,179	9,530
Total Préstamo 2281		50,000,000	44,071,577	290,750	91,816
Total general		137,066,296	89,147,166	677,659	328,672

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 2025

Anexo 6

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 30 de junio de 2025
(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 2025	Intereses por pagar al 30 de junio 2025	Interés devengado en junio 2025
S/R	5.53638%	7,500,000	7,500,000	18,455	24,868
S/R	5.53638%	7,500,000	7,500,000	18,455	24,867
S/R	5.53638%	10,000,000	10,000,000	24,606	33,155
S/R	5.53638%	25,000,000	25,000,000	61,515	82,977
Total Préstamo 5352/OC-ES		50,000,000	50,000,000	123,031	165,867
S/R	5.53836%	25,000,000	25,000,000	23,076	23,077
Total Préstamo 5977/OC-ES		25,000,000	25,000,000	23,076	23,077
Total general		75,000,000	75,000,000	146,107	188,944