



MEMORIA DE LABORES 2025



GOBIERNO DE EL SALVADOR

Fondo Social para la Vivienda

2025



GOBIERNO DE
EL SALVADOR



Econoc

Nº DE REGISTRO: 84701482
MATRÍCULA Nº: 4511324-0000
MINISTERIO DE VIVIENDA
LIBRO: 4711
Nº: 2023
TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROMISO DE LIBREAR OTORGADA POR [NAMES] A FAVOR DE [NAMES] ANTE LOS OFICIOS DEL (LA) NOTARIO (A) [NAME] DEPARTAMENTO SAN SALVADOR



ÍNDICE

ÓRGANOS INSTITUCIONALES	6
PENSAMIENTO ESTRATÉGICO	12
ENTORNO SOCIOECONÓMICO	15
DESEMPEÑO INSTITUCIONAL	18
A. PRINCIPALES LOGROS	19
1. Soluciones habitacionales	19
2. Créditos otorgados en los principales programas crediticios	20
3. Reducción del índice de mora	21
4. Mejoras a las condiciones crediticias	21
5. Créditos otorgados	22
a. Resultados generales	22
b. Por ingresos del solicitante	23
c. Por género del solicitante	24
d. Por edad del solicitante	25
e. Por zona geográfica	26
f. Por programa de financiamiento	27
6. Proyectos de vivienda nueva	28
7. Cartera hipotecaria	29
8. Trámites de reclamos de seguros	30
9. Convenios interinstitucionales	31
B. MECANISMOS DE ACERCAMIENTO DE SERVICIOS A LA POBLACIÓN Y MEJORAS	32
1. Puntos de atención presenciales y virtuales	32
a. Agencias y Sucursal Paseo	32
b. Ventanillas de atención en Estados Unidos	32
c. Puntos de atención descentralizados	33
d. Centro de contacto	33
e. Medios electrónicos	33
f. Lanzamiento de nuevas herramientas y servicios	34

2. Canales de pago	34
C. SUSTENTABILIDAD Y CALIDAD EN LOS SERVICIOS	35
1. Sistema de Gestión	35
a. Gestión de calidad ISO 9001:2015	35
b. Gestión ambiental ISO 14001:2015	36
c. Gestión antisoborno ISO 37001:2016	37
2. Seguimiento de la satisfacción del cliente	38
3. Transparencia y derecho de acceso a la información	38
4. Clasificación de riesgo	38
5. Otros logros y participaciones relevantes	39
D. GESTIÓN INTERNA	40
1. Mejoras relevantes a los procesos claves	40
2. Actividades internas relevantes	41
a. Gestión de desarrollo humano	42
b. Salud y seguridad ocupacional	42
c. Gestión ambiental	42
d. Otros	43
CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS	44
A. DEVOLUCIÓN Y APLICACIÓN DE COTIZACIONES	45
B. TÍTULOS VALORES	46
C. PRÉSTAMOS	47
1. BANDESAL	47
2. BCIE	48
3. BID	49
RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS	51
A. ESTADOS FINANCIEROS	52
1. Balance de situación	52
2. Estado de resultados	53
B. INDICADORES FINANCIEROS	54
C. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	55
ANEXOS	57

Órganos Institucionales





ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Sector Público

Presidenta
Ministra de Vivienda
Licda. Michelle Sol

Ministro de Obras Públicas
Lic. Edgar Romeo Rodríguez Herrera

Ministra de Economía
Licda. Maria Luisa Hayem Brevé

Ministro de Trabajo y Previsión Social
Sr. Oscar Rolando Castro

Ministro de Hacienda
Lic. Jerson Rogelio Posada

Sector Patronal

Propietarios*
Ing. Herbert Danilo Alvarado
Ing. José Antonio Velásquez Montoya

Suplentes*
Ing. Juan Enrique Castro Pereira
Lic. Roberto Díaz Aguilar

Sector Laboral

Propietarios
Sra. Reina Arely Mendoza Chávez
Sr. Edgar Vásquez Ramos

Suplentes
Sr. Carlos Alberto Pérez González
Sr. Amilcar Calderón Martínez

* Nombramientos vigentes hasta el 15/12/2025.



JUNTA DIRECTIVA

Presidente y Director Ejecutivo

Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez

Sector Público

Propietarios

Ing. Roberto Eduardo Calderón López
Sr. Javier Antonio Mejía Cortez

Suplentes

Ing. Erick Enrique Montoya Villacorta
Lic. Juan Neftalí Murillo Ruíz

Sector Patronal

Propietarios

Licda. Tanya Elizabeth Cortez Ruíz

Sector Laboral

Propietarios

Sr. Fredis Vásquez Jovel

Suplentes

Lic. Rafael Enrique Cuéllar Renderos

Suplentes

Sr. José Alfredo Cartagena Tobías



CONSEJO DE VIGILANCIA

Sector Público
Ministerio de Vivienda

Licda. Bertha Alicia Santacruz de Escobar

Ministerio de Trabajo y Previsión Social

Licda. Yasmine Roxveni Calderón González

Sector Patronal

Licda. Rosa María Lara Urrutia

Sector Laboral

Sr. Alejandro Hernández Castro

SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN

- Consejo de Vigilancia, Fondo Social para la Vivienda.
- Corte de Cuentas de la República.
- Superintendencia del Sistema Financiero.
- Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Ministerio de Hacienda.
- Auditoría Externa, Velásquez Granados y Cía.
- Auditoría Interna.
- Clasificadoras de Riesgo: ZUMMA RAITINGS, S.A. DE C.V. y MOODY'S LOCAL ES.
- Auditoría de Calidad, Ambiental y Antisoborno: AENOR Centroamérica S.A. de C.V.



ADMINISTRACIÓN

Presidente y Director Ejecutivo

Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez

Gerente General

Lic. Luis Josué Ventura Hernández

Gerente de Servicio al Cliente

Lic. Rogelio Castro Reyes

Gerenta de Planificación

Licda. Roxana Martínez de Flores

Gerente de Créditos

Ing. Luis Gilberto Baraona Delgado

Gerente de Finanzas

Lic. René Cuéllar Marengo

Gerente Técnico

Ing. Carlos Mario Rivas Granados

Gerente Administrativo

Ing. Hugo Armando Ruiz Pérez

Gerente Legal

Lic. Inocente Milcíades Valdivieso Suárez

Gerente de Tecnología de la Información

Ing. Salvador Enrique Bendeck Jiménez

Auditor Interno

Lic. Ricardo Isaac Aguilar González

Oficial de Cumplimiento

Ing. José Andrés Hernández Martínez

Oficial de Cumplimiento Antisoborno

Lic. Jairo Felipe Alonso Damas Cruz

— ★ ★ ★ —

PERSONAL EJECUTIVO

Licda. Cecilia Beatriz Granados Pino
Coordinadora de Auditoría en Sistemas

Lic. Orlando Alexander Menjivar Arana
Jefe Área de Contabilidad

Lic. Carlos Alberto Rodríguez Mancía
Jefe Agencia Santa Ana

Licda. Michelle Eugenia Velasco Martínez
Coordinadora de Auditoría

Inga. Claudia Lisette Varela de Soriano
Jefe Unidad de Recursos Financieros

Ing. Walter Alí Maldonado Rodríguez
Jefe Área de Producción y Soporte

Licda. Gabriela María Sosa Lemus
Jefe Unidad de Comunicaciones y
Publicidad

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

Ing. Julio Tarcicio Rivas García
Jefe Unidad de Compras Públicas

Licda. Thelma Margarita Villalta Viscarra
Jefe Unidad Técnica Legal

Lic. Wilfredo Antonio Sánchez Chinchilla
Jefe Área de Gestión de Infraestructura TI

Lic. René Antonio Arias Chile
Jefe Unidad de Riesgos

Licda. Ingrid Beatriz Munguía Paz
Jefe Área de Recuperación Judicial

Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes
Asistente Gerencia Técnica

Lic. Wilfredo Antonio Corea González
Jefe Unidad de Sistemas Integrados

**Licda. Paola Michelle Guerrero
de González**
Jefe Área de Registro de Documentos

Arq. Edwin Alberto Alfaro Cabezas
Jefe Área de Valúos de Garantías

Inga. Diana Eunice Castro de Ábrego
Jefe Área de Planeación

Lic. José Ernesto Orellana Juárez
Jefe Área de Escrituración

Ing. César Ezequiel Bolaines Velázquez
Jefe Área de Supervisión de Proyectos

**Licda. Marcella Alessandra
García Aguilar**
Jefe Área de Desarrollo Organizacional

Licda. Grace Patricia Macall Canana
Asistente Gerencia de Servicio al Cliente

Licda. Marta Eugenia Aguilar de Dada
Jefe Área de Gestión y Desarrollo Humano

**Licda. Norma Yasmina Monroy
de Castellanos**
Asistente Gerencia de Créditos

Lic. Ricardo Antulio Bonilla Viera
Jefe Área de Activos Extraordinarios

Lic. Jesús Nelson Escamilla Marroquín
Jefe Área de Seguros

**Licda. Sandra Dinorah Huevo
Gutierrez**
Jefe Área de Aprobación de Créditos

Licda. Geisy María Díaz de Valencia
Jefe Área de Atención al Cliente

Licda. Tatiana Irinova Cruz de Navarrete
Jefe Área de Gestión Documental y Archivos

Ing. Jaime Aristides Choto Galán
Jefe Unidad de Administración Cartera

Licda. Bilha Eunice Mulato de Orellana
Jefe Área de Ventas

Inga. Isis Arnolda Juárez de Amaya
Jefe Área de Recursos Logísticos

**Licda. Emma Margarita Reina
de Martínez**
Jefe Área de Préstamos

Licda. Susana Guadalupe Vásquez Méndez
Jefe Área de Servicios de Atención Digital

Ing. Alexis Mauricio Nuñez Mejía
Jefe Área de Mantenimiento y Gestión
Ambiental

Lic. Marco Antonio Nolasco Valencia
Asistente Gerencia de Finanzas

Lic. Helmut Rigoberto Heske Lazo
Jefe Agencia San Miguel

Licda. Jennifer Marilyn Girón Girón
Jefe Unidad de la Mujer y Grupos
Vulnerables

Pensamiento Estratégico





Visión

Ser modelo de institución crediticia sostenible con enfoque social y principios de transparencia e innovación 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.

Principios

- Solidaridad
- Inclusión
- Equidad
- Sostenibilidad
- Transparencia

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(a) 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 tolerancia 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.
- 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



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.

Entorno Socioeconómico



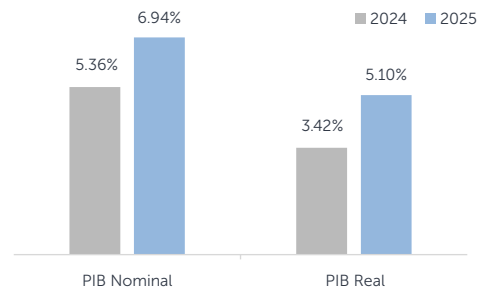


Producto Interno Bruto² (PIB)

Al tercer trimestre del año 2025 el Producto Interno Bruto Nominal registró un total de **US\$27,286.30** millones, evidenciando una contracción de 6.94%; asimismo, se registró un Índice Encadenado de Volumen del Producto Interno Bruto de **132.07** evidenciando una contracción de 5.10%.

Entre los rubros más representativos del PIB enfoque de la producción se encuentran: Industria Manufacturera **US\$1,053.18** millones; Comercio, Reparación de Vehículos Automotores y Motocicletas **US\$987.53** millones; Construcción **US\$751.54** millones y Actividades financieras y seguros **US\$749.65** millones.

Variación anual de Producto Interno Bruto a precios nominales y precios reales al III trimestre 2025, En porcentaje

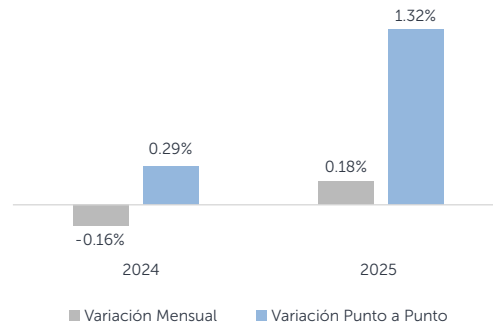


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Inflación

Al mes de diciembre 2025 se registró un índice inflacionario de **136.14³**, registrando una variación punto a punto del Índice de Precios al Consumidor de 1.32%, por su parte la inflación mensual experimentó un resultado de 0.18%, mostrando un incremento respecto a 2024, respaldado por el incremento en rubros de: Bebidas Alcohólicas, Tabaco 0.39%, Restaurantes y Hoteles 0.30%, La división de Transporte es la que reporta la principal variación mensual negativa ubicándose en 1.17%.

Índice de Precio al Consumidor, a diciembre 2025 En porcentaje



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco Central de Reserva de El Salvador.

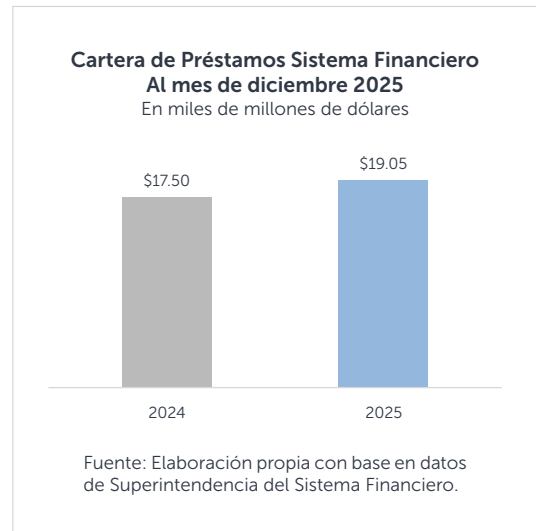
² Estimación del Banco Central de Reserva a la fecha del informe. Dichos datos son sujetos a modificación considerando las revisiones anuales.

³ Índice calculado con base en datos reportados a Diciembre 2009=100.



Cartera de préstamos por sector económico del sistema financiero

Al mes de diciembre del año 2025 el sector financiero registró una cartera de préstamos de **US\$19,049.11** millones, mostrando una variación positiva de **US\$1,546.92** millones respecto al mismo período del año 2024. Por su parte, el rubro de créditos destinados para adquisición de vivienda registró un total de **US\$2,979.68** millones.



Desempeño Institucional





A. PRINCIPALES LOGROS

1. Soluciones habitacionales

Durante la gestión del presidente Nayib Bukele (junio 2019-diciembre 2025) se otorgaron **46,047** soluciones habitacionales por **US\$1,062.72** millones, beneficiando a **188,175** salvadoreños que ahora poseen una vivienda propia.

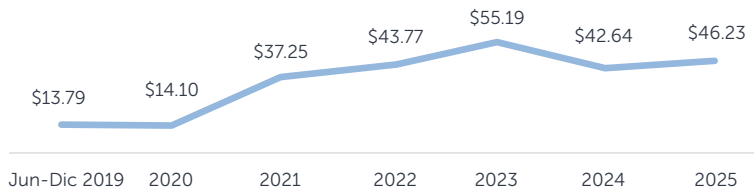
Soluciones Habitacionales	Junio 2019 a diciembre 2024		2025	
	Número	Monto (En millones)	Número	Monto (En millones)
Créditos escriturados	39,139	\$860.30	6,155	\$194.86
Venta de activos al contado	670	\$6.97	83	\$0.60
Total	39,809	\$867.27	6,238	\$195.46



2. Créditos otorgados en los principales programas crediticios

Con el objeto de brindar una mejor calidad de vida a las familias salvadoreñas, el FSV impulsa diversos programas de financiamiento, de los cuales 8 de cada 10 familias han sido beneficiadas con el otorgamiento de créditos. A continuación, se presentan los resultados de los principales programas crediticios otorgados durante junio 2019 a diciembre 2025:

Casa Joven



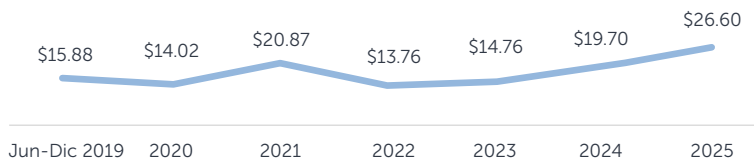
10,291 créditos por \$252.98 millones

Vivienda Social



8,339 créditos por \$106.33 millones

Casa Mujer



5,798 créditos por \$125.58 millones

Vivienda Nueva Especial

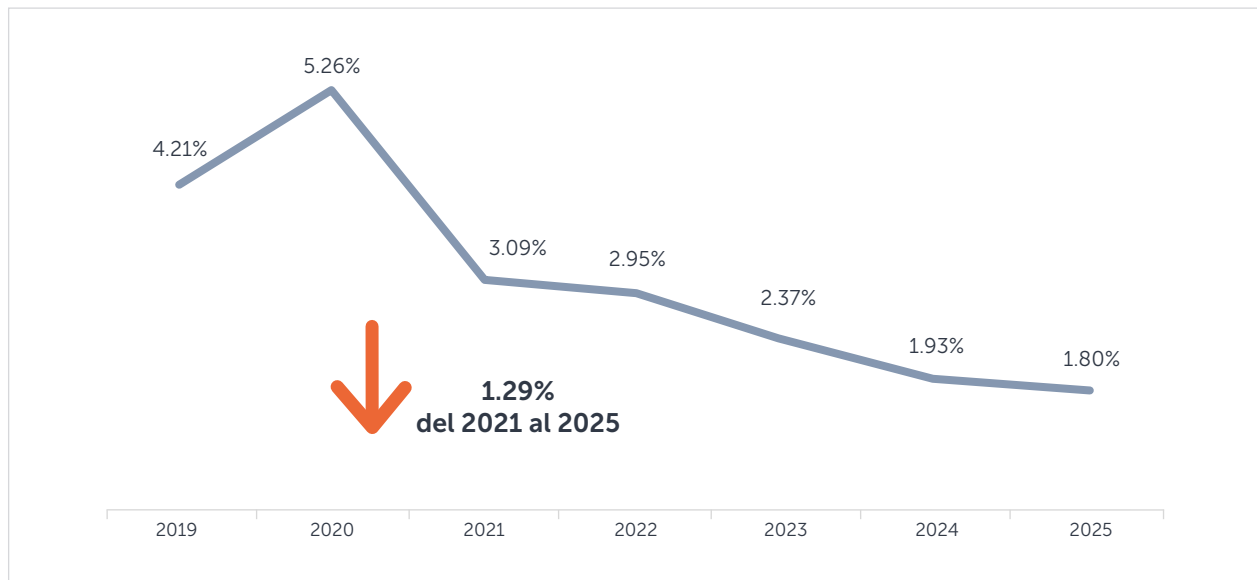


3,766 créditos por \$122.71 millones



3.Reducción del índice de mora

Al cierre de 2025 el índice de mora de la cartera hipotecaria registró un valor de 1.80%. Desde el año 2021 hasta 2025, se ha observado una tendencia constante a la baja, con una disminución del 1.29%. Este comportamiento positivo es un signo positivo para garantizar una mayor solidez y estabilidad de la institución.



4.Mejoras a las condiciones crediticias

En 2025 se realizaron las siguientes mejoras a la política crediticia:

- Se estableció un nuevo monto máximo de financiamiento de \$61,000.00.
- Se estableció para la línea financiera de adquisición de vivienda nueva de interés social un nuevo límite de financiamiento de \$40,000.00 hasta \$45,000.00 para aplicar tasa del 5.85% y 2% prima.

Sector	Precio de venta	Plazo hasta	Tasa	Prima	% a financiar
Formal	Hasta \$40,000.00	30 años	4.00%	0 %	100.0%
	Más de \$40,000.00 hasta \$45,000.00	25 años	5.85%	2.0%	98.0%
	Más de \$45,000.00 hasta \$50,000.00		7.25%	8.0%	92.0%
	Más de \$50,000.00 hasta \$61,000.00		7.75%	9.0%	91.0%
	Básico o Social o Micro, Pequeño o Mediano Empresario y/o Profesional Independiente				
Informal	Hasta \$40,000.00	25 años	5.00%	3.0%	97.0%
			7.50%	7.50%	92.5%
	Más de \$40,000.00 hasta \$45,000.00		7.50%	7.50%	92.5%
	Más de \$45,000.00 hasta \$50,000.00		9.25%	9.0%	91.0%
	Más de \$50,000.00 hasta \$61,000.00		9.75%	10.0%	90.0%



Estas mejoras han permitido ampliar las opciones de vivienda para la población, especialmente para las familias de bajos recursos que se benefician de condiciones favorables. Asimismo, estas medidas estimulan al sector construcción para aumentar la oferta de vivienda nueva de interés social.



5. Créditos otorgados

En el año 2025 el FSV, registró el otorgamiento de **6,155** créditos por un monto de **US\$194.86** millones, beneficiando a **20,703** salvadoreños. A continuación, se presentan los resultados obtenidos bajo clasificaciones como: línea financiera, zona geográfica, rango de vivienda de interés social, edad, género, ingresos del solicitante y programas de financiamiento.

a. Resultados generales

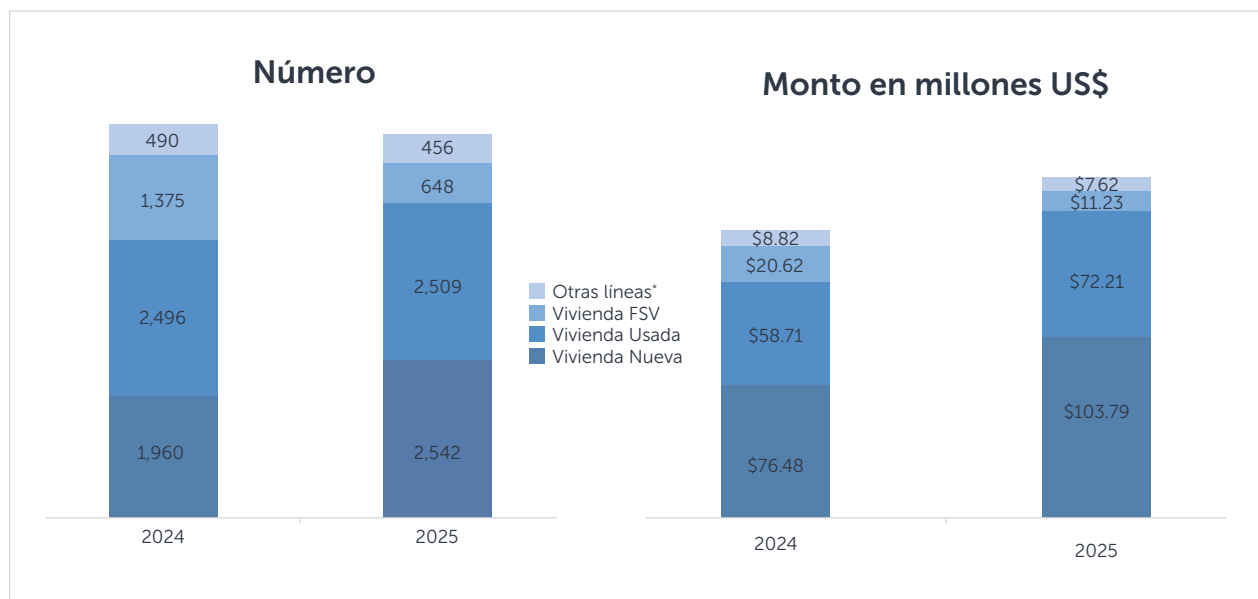
Para el año que se informa, de acuerdo con las diversas alternativas de financiamiento que posee el FSV, se evidencia una mayor concentración en *Vivienda Nueva* con **2,542** créditos por un monto de **US\$103.79** millones, luego se posiciona la *Vivienda Usada*



con **2,509** créditos por **US\$72.21** millones, luego la *Vivienda FSV* con **648** créditos por **US\$11.23** millones; y finalmente, *Otras Líneas* que agrupa los créditos otorgados en las líneas de *Construcción, Financiamiento de Deuda, Reparación, Ampliación y Mejoras, Compra de lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos*, totalizando **456** créditos por **US\$7.62** millones.

Línea Financiera	2024		2025			
	Número	Monto (En millones)	Número			Monto (En millones)
			Total	% de Mujeres	% de Hombres	
Vivienda Nueva	1,960	\$76.48	2,542	47.6%	52.4%	\$103.79
Vivienda Usada	2,496	\$58.71	2,509	56.5%	43.5%	\$72.21
Vivienda FSV	1,375	\$20.62	648	52.2%	47.8%	\$11.23
Otras líneas*	490	\$8.82	456	45.4%	54.6%	\$7.62
Total	6,321	\$164.63	6,155	51.5%	48.5%	\$194.86

* Incluye créditos para: Construcción; Financiamiento de Deuda; Reparación, Ampliación y Mejoras; Lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos.



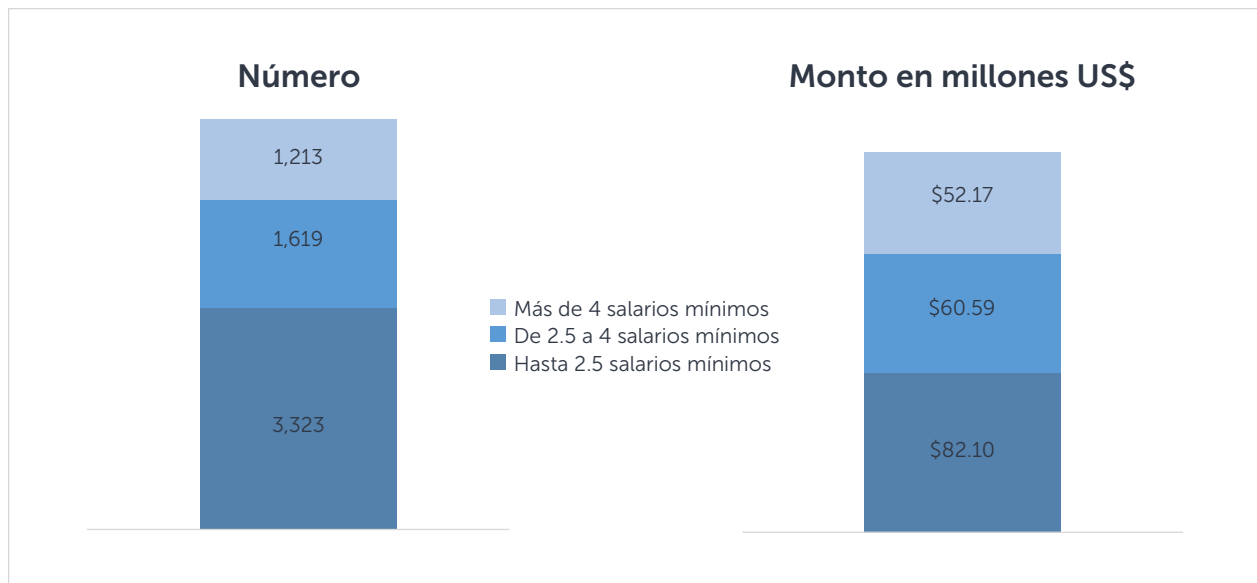
b. Por ingresos del solicitante

Los créditos otorgados con base en una distribución por ingresos del solicitante para el año 2025 mostraron que las familias con ingresos de *hasta 2.5 salarios mínimos*⁴ fue de **3,323** créditos por **US\$82.10** millones; para ingresos de *2.5 a 4 salarios mínimos*, con **1,619** créditos por **US\$60.59** millones y de **1,213** créditos por **US\$52.17** millones a familias cuyos ingresos fueron *mayores a 4 salarios mínimos*.

⁴ Salario Mínimo para el sector Comercio y Servicios vigente para el año 2024 fue de US\$365.00



Ingreso del solicitante	Número	Monto (En millones)
Hasta 2.5 salarios mínimos	3,323	\$82.10
De 2.5 a 4 salarios mínimos	1,619	\$60.59
Más de 4 salarios mínimos	1,213	\$52.17
Total	6,155	\$194.86

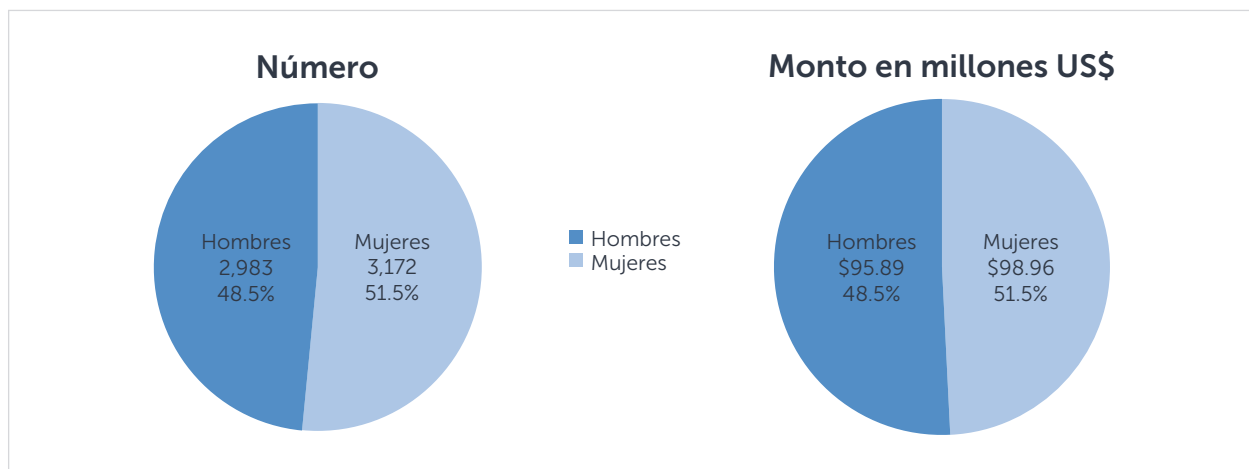


Los resultados anteriormente expuestos permitieron cumplir en el año 2025 el rol social del FSV, ya que el **80.34%** del número total de créditos se otorgó a familias con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, que equivalen a **4,942** salvadoreños.

c. Por género del solicitante

En el año 2025 se canalizaron **3,172** créditos por **US\$98.96** millones a mujeres como deudoras principales, obteniendo una participación de **51.5%** en el número del total de créditos otorgados.

Género del solicitante	Número	Monto (En millones)
Mujeres	3,172	\$98.96
Hombres	2,983	\$95.89
Total	6,155	\$194.86



d. Por edad del solicitante⁵

Referente a los créditos otorgados por edad del solicitante, el rango “Hasta 35 años” obtuvo la mayor concentración con **4,093** créditos otorgados por **US\$133.43** millones; seguido del rango “De 36 a 45 años” con **1,168** créditos por **US\$36.40** millones; por su parte, el rango de “De 46 hasta 60 años” se otorgó **759** créditos por **US\$21.23** millones y **135** créditos se adjudicaron a los solicitantes “De 61 en adelante” con un total de **US\$3.80** millones.

Créditos otorgados	Número			Monto (En millones)
	Total	% de Mujeres	% de Hombres	
Hasta 35 años	4,093	51.8%	48.2%	\$133.43
De 36 hasta 45 años	1,168	51.9%	48.1%	\$36.04
De 46 hasta 60 años	759	49.9%	50.1%	\$21.23
De 61 años en adelante	135	48.9%	51.1%	\$3.80
Total	6,155	51.5%	48.5%	\$194.86



⁵ La edad del cliente fue calculada en función de la edad al momento de escriturar y años completos cumplidos.

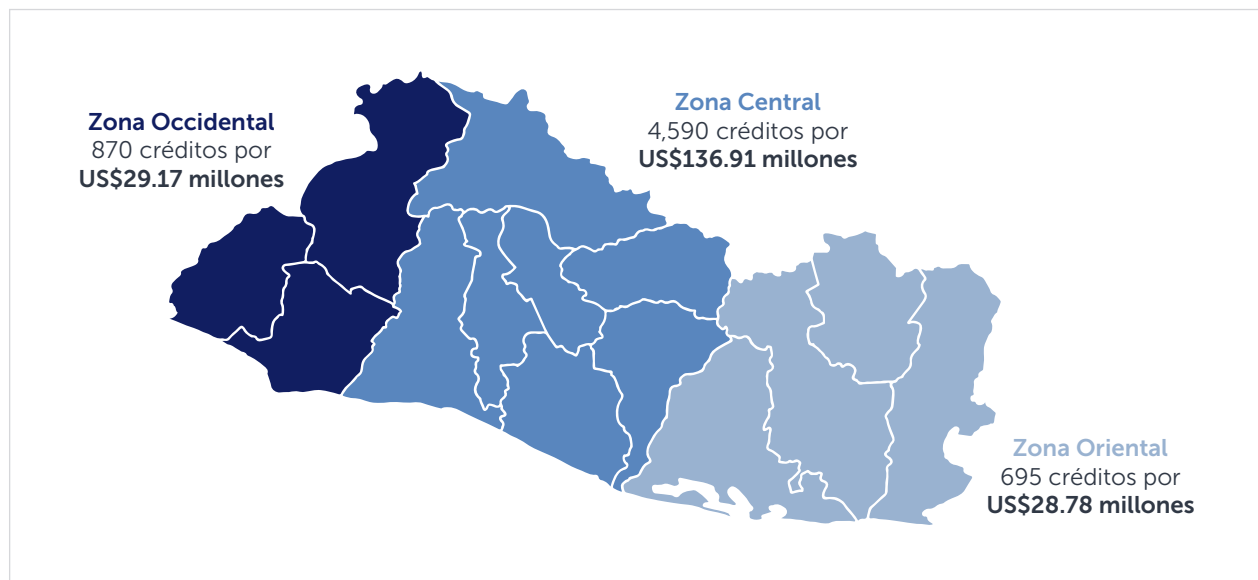


El rango “De 36 hasta 45 años” fue el que presentó la mayor participación en número de créditos otorgados a mujeres como deudoras principales con el **51.9%**; seguido del rango “De 46 hasta 60 años” con el **49.9%**, luego “Hasta 35 años” con el **51.8%**; de créditos otorgados a mujeres y finalmente, el rango “De 61 en adelante” con un **48.9%**.

e. Por zona geográfica

En el 2025 los créditos otorgados por zona geográfica obtuvieron los siguientes resultados: la *Zona Central* mostró una mayor participación con **4,590** créditos otorgados por **US\$136.91** millones, seguido por la *Zona Occidental* que totalizó **870** créditos por **US\$29.17** millones y **695** créditos por **US\$28.78** millones que se otorgaron en la *Zona Oriental*.

Zona geográfica	Número			Monto (En millones)
	Total	% de Mujeres	% de Hombres	
Zona Central	4,590	51.7%	48.3%	\$136.91
Zona Occidental	870	51.4%	48.6%	\$29.17
Zona Oriental	695	50.9%	49.1%	\$28.78
Total	6,155	51.5%	48.5%	\$194.86



Del total del número de créditos otorgados en la *Zona Central* el **51.7%** fueron otorgados a mujeres como deudoras principales; por su parte, la *Zona Occidental* y *Zona Oriental* otorgaron el **51.4 %** y **50.9%**, respectivamente.



f. Por programa de financiamiento

Con el fin de lograr y facilitar el acceso a viviendas dignas a las familias salvadoreñas, el FSV impulsa diversos programas de financiamiento. A continuación, se presentan los resultados de estos durante el año 2025:



Casa Joven
1,432 créditos
\$46.23 millones



Vivienda Social
542 créditos
\$7.75 millones



Vivienda Nueva Especial
1,347 créditos
\$52.92 millones



Casa Mujer
874 créditos
\$26.60 millones

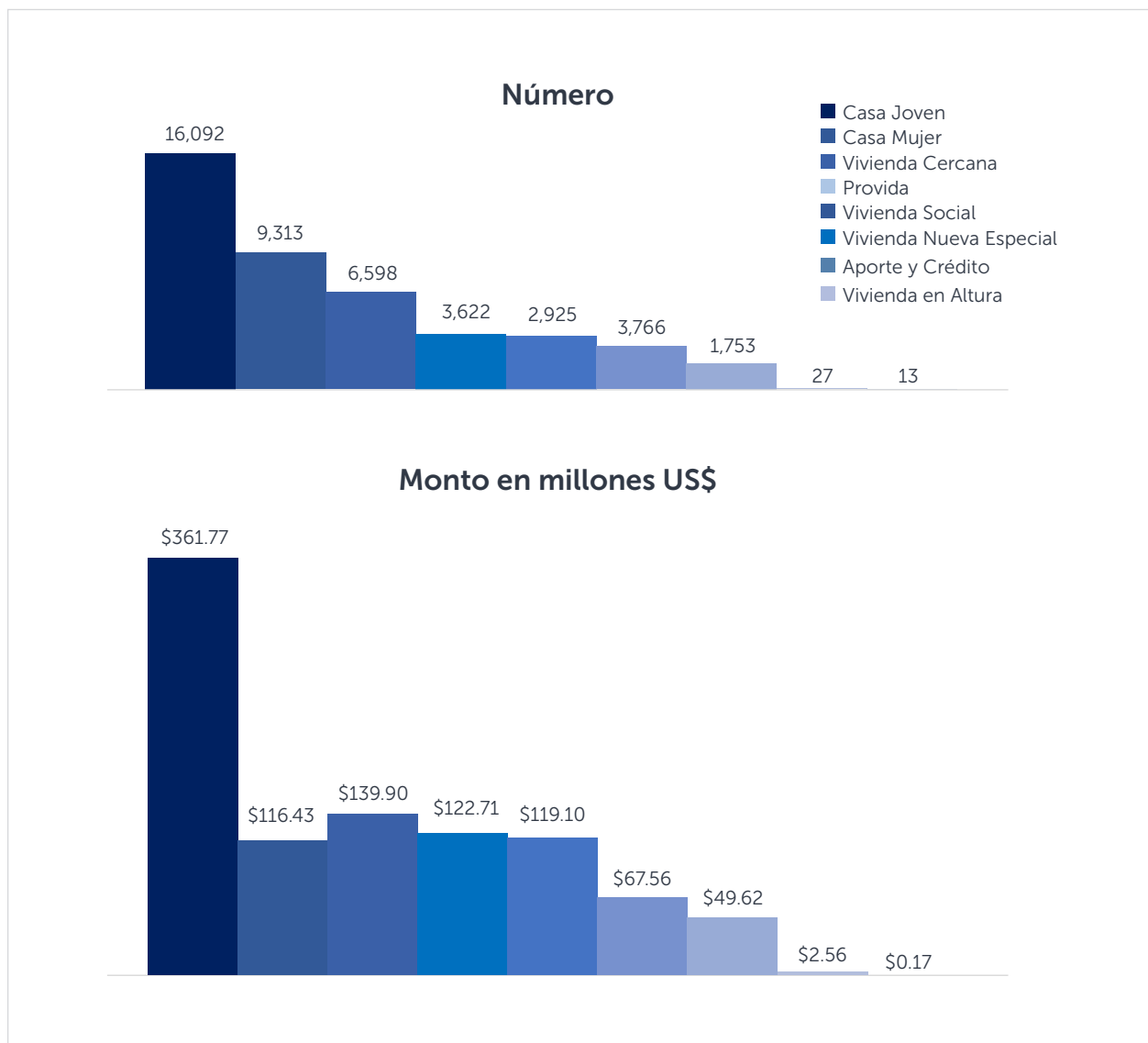


Vivienda Cercana
309 créditos
\$12.57 millones



Aporte y Crédito
78 créditos
\$2.43 millones

Programa	Fecha de creación	Fecha de creación - 2024		2025		Total	
		Número	Millones	Número	Millones	Número	Millones
Casa Joven	12 de noviembre 2014	14,660	\$315.54	1,432	\$46.23	16,092	\$361.77
Programa Vivienda Social	27 de junio 2017	8,771	\$108.68	542	\$7.75	9,313	\$116.43
Programa Casa Mujer	1 de julio de 2018	5,724	\$113.30	874	\$26.60	6,598	\$139.90
Vivienda Nueva Especial	2 de septiembre 2019	2,419	\$69.79	1,347	\$52.92	3,766	\$122.71
Vivienda Cercana	31 de agosto 2006	3,313	\$106.53	309	\$12.57	3,622	\$119.10
Aporte y Crédito	12 de junio 2008	2,847	\$65.13	78	\$2.43	2,925	\$67.56
Provida	1 de octubre 2021	1,753	\$49.62	0	\$0.00	1,753	\$49.62
Vivienda en Altura	12 de noviembre 2018	27	\$2.56	0	\$0.00	27	\$2.56
Programa FONAVIPO FSV	8 de enero 2021	13	\$0.17	0	\$0.00	13	\$0.17



6. Proyectos de vivienda nueva

Para proyectos de vivienda nueva, el FSV otorga precalificaciones y factibilidades de financiamiento de largo plazo a proyectos habitacionales, favoreciendo el mantenimiento de la oferta de vivienda nueva, especialmente, la oferta de vivienda de interés social al permitir que los constructores obtengan la autorización.

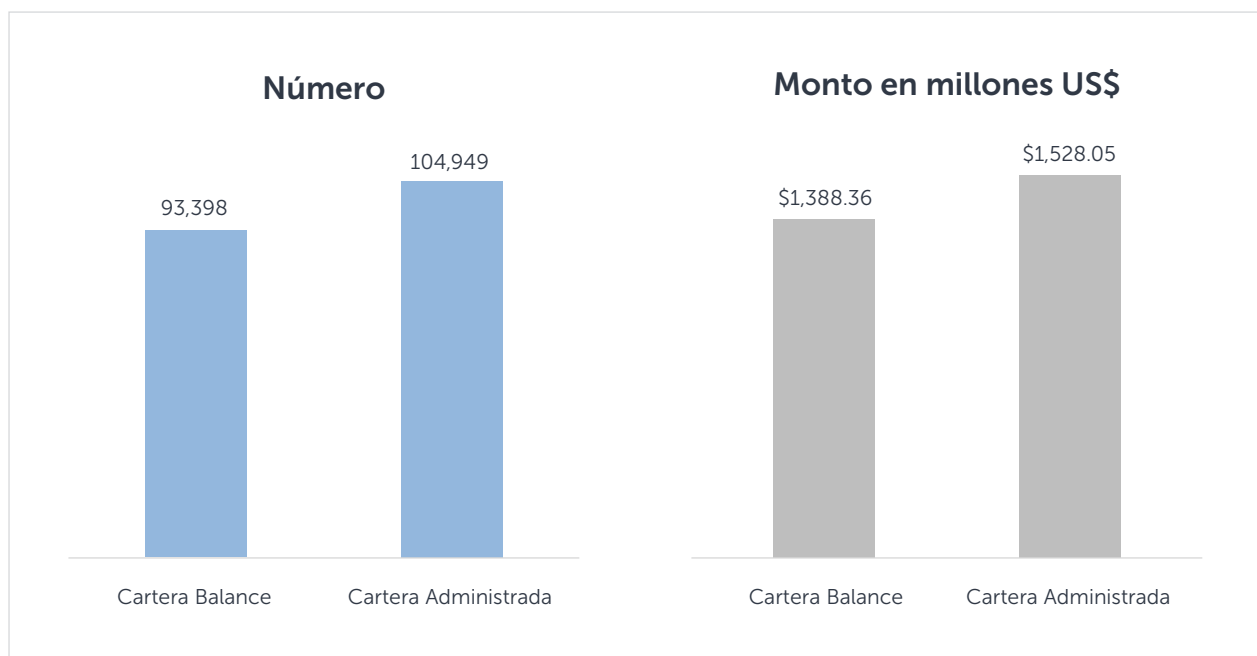
Al cierre de 2025 se brindaron factibilidades para **12** proyectos habitacionales con un total de **5,490** viviendas por **US\$243.21** millones.



7. Cartera hipotecaria

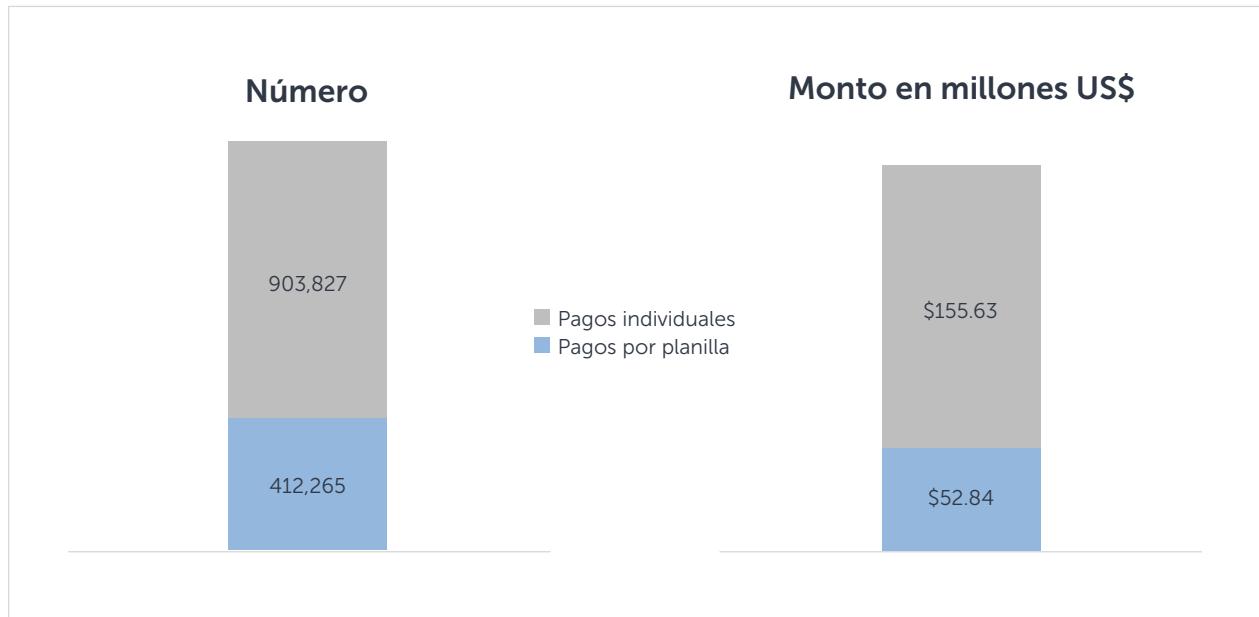
El FSV teniendo siempre en cuenta su rol social posee mecanismos para el saneamiento de la cartera hipotecaria con el objetivo de facilitar que las familias conserven su casa propia; ofreciendo a los clientes que, por diversas razones se han retrasado en el pago de su préstamo, diferentes modalidades para que puedan mantener al día el pago de su casa y conserven el patrimonio familiar.

Para el año 2025 se registraron **93,398** préstamos en cartera hipotecaria por **US\$1,388.36** millones; además se registró un total de **104,949** préstamos administrados por **US\$1,528.05** millones.



Por otra parte, la recuperación de cartera en efectivo para el año 2025 registró **US\$208.47** millones correspondientes a **1,316,092** pagos recibidos.

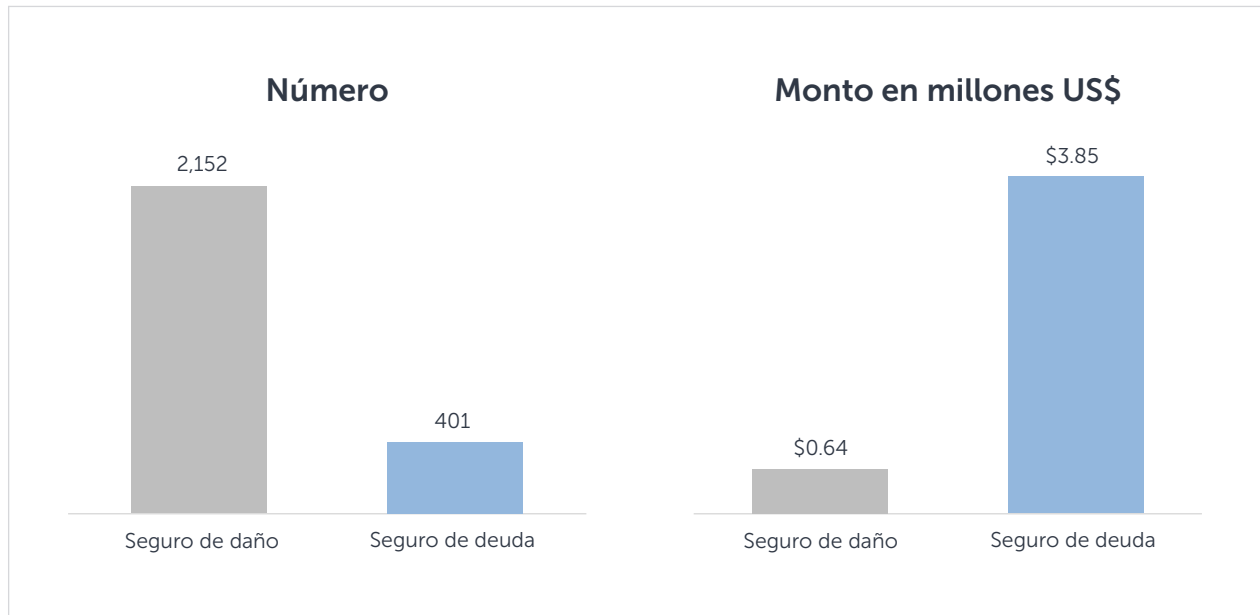
Del total de pagos recibidos, **903,827** fueron pagos directos por **US\$155.63** millones (representando **68.7%** en número y **74.7%** en monto) y **412,265** pagos por planilla por **US\$52.84** millones (**31.3%** en número y **25.3%** en monto), tal como se muestra a continuación:



8. Trámites de reclamos de seguros

El FSV ofrece un seguro integral para la preservación del bienestar familiar, incluyendo un seguro de daños y de deuda. Las coberturas de seguros incluyen un seguro de todo riesgo de daños en la vivienda, que resguarda la edificación original de la casa, así como las remodelaciones, ampliaciones o mejoras que se hayan notificado y/o financiado por el FSV. Además, la vivienda está asegurada mientras dure el crédito. Por otro lado, el seguro de deuda se aplica en los casos de: fallecimiento del deudor o codeudor o por invalidez total del 66.6% o más. Durante el año 2025 se procesaron un total de **2,553** reclamos de seguros por **US\$4.49** millones; los resultados se muestran a continuación:

Póliza	Número	Monto (En Millones)
Seguro de daño	2,152	\$0.64
Seguro de deuda	401	\$3.85
Total	2,553	\$4.49



Es importante destacar que, de los **2,152** reclamos de daños, **1,226** se realizaron de manera presencial, **233** a través de la APP FSV y **693** mediante el sitio web.

9. Convenios interinstitucionales

El FSV, en su compromiso continuo con el desarrollo social y económico, ha establecido una serie de convenios relevantes. Estos acuerdos están diseñados para facilitar acciones que permitan contribuir al otorgamiento de créditos y otros temas relevantes para la institución, estos se detallan a continuación:

- a. Convenio de Colaboración Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y el Fondo Social para la Vivienda, cuyo propósito es coadyuvar el cumplimiento de los compromisos establecidos por el Ministerio de Vivienda para el logro de la Política Nacional de Vivienda en el país.
- b. Convenio entre el Fondo Social para la Vivienda y la Dirección Municipal, para la gestión sustentable de desechos sólidos, para la prestación del servicio de recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos, generados por el Fondo.



B. MECANISMOS DE ACERCAMIENTO DE SERVICIOS A LA POBLACIÓN Y MEJORAS

El Fondo Social para la Vivienda cuenta con diversos puntos, medios y canales para atender a la población salvadoreña y otorgar servicios relacionados al otorgamiento de créditos, administración de préstamos, devolución de cotizaciones, entre otros, tanto de forma presencial como electrónica, los cuales se detallan a continuación:

1. Puntos de atención presenciales y virtuales

a. Agencias y Sucursal Paseo

Con el objetivo de acercar los servicios, el FSV facilita el acceso a créditos hipotecarios a las familias por medio de sus agencias y Sucursal Paseo, brindando así mayor accesibilidad, atención personalizada y horarios convenientes.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos en el 2025:

- Agencia Central se atendieron **156,296** clientes y se escrituraron **4,774** créditos por un monto de **US\$146.02** millones, beneficiando a más de **16,073** salvadoreños.
- Sucursal Paseo se atendieron **16,787** clientes y se escrituraron **365** créditos por un monto de **US\$12.56** millones, beneficiando a más de **1,202** salvadoreños.
- Agencia Santa Ana se atendieron **24,093** clientes y se escrituraron **578** créditos por un monto de **US\$19.29** millones, beneficiando a más de **1,921** salvadoreños.
- Agencia San Miguel se atendieron **18,070** clientes y se escrituraron **438** créditos por un monto de **US\$16.98** millones, beneficiando a más de **1,507** salvadoreños.

b. Ventanillas de atención en Estados Unidos

A fin de acercar sus servicios a los salvadoreños en el exterior, el FSV dispuso de ventanillas de atención en Consulados de El Salvador en Estados Unidos:

- Consulado de Los Ángeles, California (Inaugurada 2015): En el 2025 se atendieron **1,835** personas en dicho punto y se han escriturado un total de **45** créditos por un monto de **US\$1.62** millones provenientes de dicha ventanilla.
- Consulado de Long Island, Nueva York (Inaugurada 2018): En el 2025 se atendieron **1,430** personas y se han escriturado un total de **42** créditos por un monto de **US\$1.59** millones provenientes de dicha ventanilla.



- Consulado de Silver Spring, Maryland (Inaugurada 2018): En el 2025 se atendieron **1,500** personas y se han escriturado un total de **93** créditos por un monto de **US\$4.08** millones provenientes de dicha ventanilla.

En dichas ventanillas se realizaron precalificaciones, se brindó información de las líneas y programas crediticios, proyectos habitacionales en El Salvador, solicitudes en trámite y canales de pago; además se recibió documentación para iniciar trámite de crédito y se facilitaron modelos de poderes oficiales, entre otros servicios.

c. Puntos de atención descentralizados

El FSV participó en **96** eventos atendiendo **2,907** clientes, desagregados de la siguiente manera:

Eventos	Cantidad	Clientes atendidos
Visitas empresariales	71	2,404
Centros comerciales	2	226
Proyectos de vivienda nueva	1	107
Eventos diversos	22	170
Total	96	2,907

d. Centro de contacto

Se atendió un total de **89,146** llamadas:

- **83,286** se recibieron en Call Center 190.
- **5,860** a través de la línea gratuita para Estados Unidos.

e. Medios electrónicos

En el año 2025, los clientes realizaron:



Kioscos electrónicos:
47,329 consultas.



Portal de Consultas Electrónicas
850,810 visitas.



Sistema de atención digital y presencial
16,562 citas digitales y **5,724** citas presenciales.



FSV APP

- **75,590** instalaciones en dispositivos: **67,681** con sistema operativo Android y **7,909** con sistema operativo iOS.
- **2,098,989** consultas.



Agente virtual

55,596 consultas.

f. Lanzamiento de nuevas herramientas y servicios

En el año 2025 el FSV implementó la incorporación del sistema CRM Dynamics 365 con el objetivo de optimizar las gestiones con los clientes y reclamo de seguro de deuda en línea, esto permite acercar los servicios a la población.

2. Canales de pago

El FSV brinda diversas modalidades para realizar los pagos, tanto de forma electrónica como presencial.

Con el objetivo de beneficiar a los clientes y que puedan realizar el pago de sus cuotas de crédito hipotecario con el FSV de forma fácil, se cuenta con el servicio de pago en línea a través de la FSV APP, seleccionando los íconos de “Paga tu casa aquí” y utilizando las tarjetas de crédito o débito Mastercard o Visa desde cualquier parte del mundo; siendo el canal de pago habilitado el Banco Promerica. El FSV ha logrado ampliar sus canales de pago a **3,167** puntos a nivel nacional, a través de los bancos autorizados y Punto Express, permitiendo una mayor facilidad de pagos.

Además, durante 2025 con el objetivo de brindar nuevas formas de pago y para que los clientes realicen el pago de sus cuotas de crédito hipotecario de forma fácil y segura, se ampliaron los canales de pago a través de la generación del NPE con todos los bancos autorizados; así como pagos mediante las plataformas de Transfer 365 y Simple SV.

En el sitio web institucional se cuenta con la búsqueda de los puntos de pago bajo el esquema de georreferencia, que ha permitido a los clientes acceder desde la web en el mapa de El Salvador al punto pago que tiene más cercano y que sea conveniente a su ubicación.

C. SUSTENTABILIDAD Y CALIDAD EN LOS SERVICIOS

El FSV fomentando la mejora continua en los servicios brindados a la población salvadoreña; se asegura de medir, evaluar e implementar nuevas prácticas de servicio que posibiliten la transparencia y el fortalecimiento institucional.

1. Sistema de Gestión

a. Gestión de calidad ISO 9001:2015

El FSV es una institución certificada bajo la Norma ISO 9001:2015 para las actividades de prestación de servicios de aprobación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, en la totalidad de sus 22 procesos, desde abril 2015. Los resultados de las auditorías del SGC han ratificado la eficacia del sistema, y en consecuencia, la certificación del SGC bajo la norma ISO 9001, de hecho, en abril 2024, se ha logrado nuevamente la recertificación la institución bajo esta norma y su primera auditoría externa de seguimiento en octubre 2025. Este logro evidencia la Mejora Continua del Sistema, reflejo del trabajo en equipo realizado y del compromiso en la búsqueda de nuevas prácticas de servicio que sean más competitivas y eficientes enfocadas al cliente externo e interno.





Tipo	Auditorías externas					
	Ciclo I: 2009-2011	Ciclo II: 2012-2014	Ciclo III: 2015-2017	Ciclo IV: 2018-2020	Ciclo V: 2021-2023	Ciclo VI: 2024-2025
Puntos fuertes	20	24	20	21	14	8
Oportunidades de mejora	25	46	37	38	25	11
Observación	21	29	41	25	15	10
No conformidad	7	5	2	1	-	-

b. Gestión ambiental ISO 14001:2015

El FSV obtuvo la certificación de gestión ambiental conforme a la Norma ISO 14001:2015 en septiembre de 2023 y su primera auditoría externa de seguimiento en septiembre 2024, y su segunda auditoría externa de seguimiento en octubre 2025 demostrando su responsabilidad por minimizar el impacto ambiental y conservar nuestros recursos naturales.

Esta certificación le permite al FSV asegurar la mejora del desempeño ambiental de la institución y generar beneficios competitivos.



Tipo	Auditorías externas		
	Certificación: julio 2023	Seguimiento: septiembre 2024	Seguimiento: octubre 2025
Puntos fuertes	4	6	2
Oportunidad de mejora	5	8	3
Observación	9	4	8
No conformidad	2	0	0



2. Seguimiento de la satisfacción del cliente

Para el FSV y su Sistema de Gestión de Calidad, la atención brindada a población es de suma importancia, por lo que periódicamente se miden y evalúan los resultados de la satisfacción de los clientes, con el objetivo de obtener valiosa información para el proceso de mejora continua.

Para el cierre del año 2025 los resultados más relevantes fueron:

- El índice de satisfacción al cliente medido fue de **94.11%**.
- El índice de recomendación medido fue de **94.65%**.

3. Transparencia y derecho de acceso a la información

En el año 2025 se obtuvieron los siguientes resultados en materia de transparencia y acceso a la información:

- Publicación de **475** documentos con información oficiosa para consulta ciudadana en el Portal de Transparencia.
- Atención de **832** solicitudes de información, las cuales fueron resueltas en un promedio de **6.74** días hábiles.

4. Clasificación de riesgo

Como parte del fortalecimiento institucional, el FSV ha logrado mantener las calificaciones de riesgos emitidas por las dos agencias especializadas.

FitchRatings

MOODY'S
LOCAL

Detalle	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Emisor	A+	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA+
Emisiones	AA-	AA	AA	AA	AA	AA	AA+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

ZUMMARATINGS

Clasificadora de Riesgo

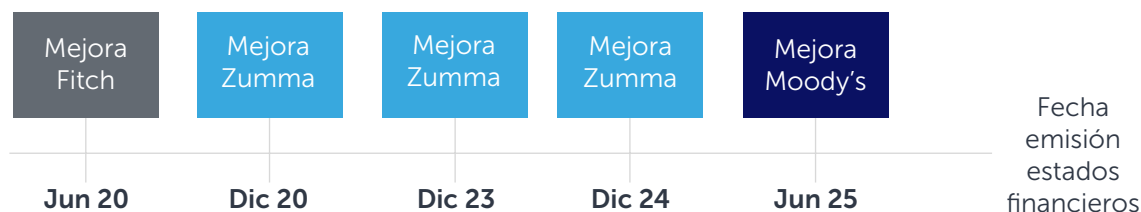
Detalle	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Emisor	A	A+	A+	A+	AA-	AA-	AA-
Emisiones	A+	AA-	AA-	AA-	AA	AA	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

* Calificación con Estados Financieros a junio 2025

Nota: Información de Fitch Ratings es a diciembre 2024, iniciando Moody's a partir de enero 2025.



Mejoras en la gestión del presidente Nayib Bukele:



En 2025, las calificaciones de ambas agencias reflejan la solidez del FSV al contar con la disponibilidad financiera para brindar créditos de vivienda, garantizando inversiones seguras y generando bienestar para miles de familias.

5. Otros logros y participaciones relevantes

Durante el año 2025, el FSV obtuvo los siguientes logros por su destacada labor institucional:

- **MOODY'S LOCAL ES Asigna una mejor calificación de riesgo.**

	Calificación
Emisor	AA+
Emisiones	AA+
Perspectiva	Estable

- **ZUMMA RATINGS mejora la perspectiva de clasificación de riesgo positiva**

	Calificación
Emisor	AA-
Emisiones	AA
Perspectiva	Positiva



D. GESTIÓN INTERNA

El FSV con el fin de mejorar continuamente sus procesos y garantizar el bienestar de su personal y otras partes interesadas ha realizado importantes acciones al interior de la institución las cuales se detallan a continuación:

1. Mejoras relevantes a los procesos claves

En el 2025, el FSV realizó mejoras para agilizar los procesos de la institución, destacándose a continuación las más representativas, considerando su impacto en los procesos clave del negocio y en la administración de un préstamo hipotecario:

- Se implementó la **gestión de la normativa en digital**, con el objetivo de migrar del proceso de manera manual a un sistema digital, que permitió agilizar la revisión y aprobación de documentos, mejora la eficiencia administrativa y asegura información accesible, segura y trazable conforme a los requisitos legales y de calidad.
- Se **centralizaron algunas actividades jurídicas de Agencia San Miguel** en el Área de Escrituración, las cuales se realizan previo a la formalización a través de la generación de documentación digital para elaboración de escrituras. Estas gestiones se realizan a partir de documentos escaneados, con validación y visto bueno digital, lo que permite generar información estructurada y reportes electrónicos. Esta mejora contribuye a mejorar la eficiencia operativa, garantizar la trazabilidad de los procesos, reducir riesgos asociados a errores manuales y optimizar los tiempos de respuesta.
- En el Área de Recuperación Judicial se implementaron mejoras para **sistematizar el pago de derechos de registro**, mediante la utilización y optimización del gestor documental como herramienta de apoyo al proceso. Dicho sistema se encuentra actualmente en operación y permite el control y resguardo digital de los derechos de registro; lo que ha contribuido a ordenar la información y reducir el uso de documentación física.
- Se implementó la **plantilla automatizada de metadatos para documentos escaneados**, con el objetivo de estandarizar la captura de información clave, reducir errores asociados al ingreso manual y acelerar el procesamiento documental, lo que se traduce en una mayor trazabilidad y calidad de los registros digitales. Además, facilita la integración con otros sistemas internos, optimiza los tiempos de respuesta y fortalece los controles internos relacionados con la gestión documental.
- Se implementó el **formulario en línea para la actualización de datos del cliente**, lo cual permite que, en WhatsApp o la plataforma de servicios en línea, cada cliente actualice su información personal y de contacto, adjuntando documentos (de ser necesario), desde cualquier lugar y en el momento que le resulte más conveniente.



- Se realizó la **centralización del resguardo de compraventas**, con el fin de unificar la consulta y entrega de documentos en el Área de Gestión Documental y Archivos, agilizando los tiempos de respuesta, y los mecanismos de custodia.
- Se preparó la **transición a Contact Center con personal interno**, lo cual representó un avance significativo para la institución, al fortalecer la calidad y eficiencia de la atención ciudadana mediante personal capacitado y herramientas tecnológicas adecuadas para una gestión moderna; aunado a que este esfuerzo permite optimizar recursos, generar ahorros, estandarizar la atención y mejorar la trazabilidad del servicio.
- Se ha procedido a la **internalización del proceso de recuperación judicial**, con el fin de fortalecer la eficiencia operativa del FSV mediante la atención directa por personal interno de las gestiones judiciales relacionadas con el cobro de créditos en mora. Esto permite supervisar de manera integral cada etapa del proceso, desde la demanda hasta el remate o adjudicación, desarrollando capacidades jurídicas propias y generando un ahorro sostenible que podría redirigirse al financiamiento de soluciones habitacionales.

2. Actividades internas relevantes

Durante el año 2025, el FSV realizó las siguientes actividades internas, destacándose aquellas que contribuyen al fortalecimiento institucional y al cumplimiento de expectativas de partes interesadas tales como los empleados de la institución:





a. Gestión de desarrollo humano

El FSV realizó **200 eventos de capacitación** para promover el desarrollo profesional de sus colaboradores y mejorar sus habilidades y capacidades en áreas como el fortalecimiento institucional, la formación técnica y la salud ocupacional. Asimismo, impulsó el bienestar físico y mental de sus empleados mediante la organización de torneos de fútbol y baloncesto en los que participaron **63 personas**. Además, reconoció y agradeció la trayectoria, el compromiso y el esfuerzo de **118 empleados** que cumplieron entre 5 y 45 años de servicio en la institución.

b. Salud y seguridad ocupacional

Se realizaron capacitaciones a brigadas de emergencia tales como: primeros auxilios; charlas y prácticas al personal sobre la prevención de accidentes y uso de extintores; y se participó en el simulacro nacional. Además, se realizó una feria de salud.



c. Gestión ambiental

Se realizaron 4 reciclaciones, se colocó estaciones para la separación de residuos en la Oficina Central, Agencias y Sucursal. Asimismo, se llevó a cabo un concurso navideño de reciclaje titulado **“Celebremos la navidad con creatividad y conciencia ambiental”**.



d. Otros

Se llevaron a cabo actividades de apoyo dirigidas al adulto mayor en situación de vulnerabilidad. Asimismo, se realizaron eventos en convenio con el Ministerio de Trabajo y Prevención Social denominado Mercadito FSV, en los cuales se ofreció una gran variedad de productos.

Cumplimiento de Compromisos



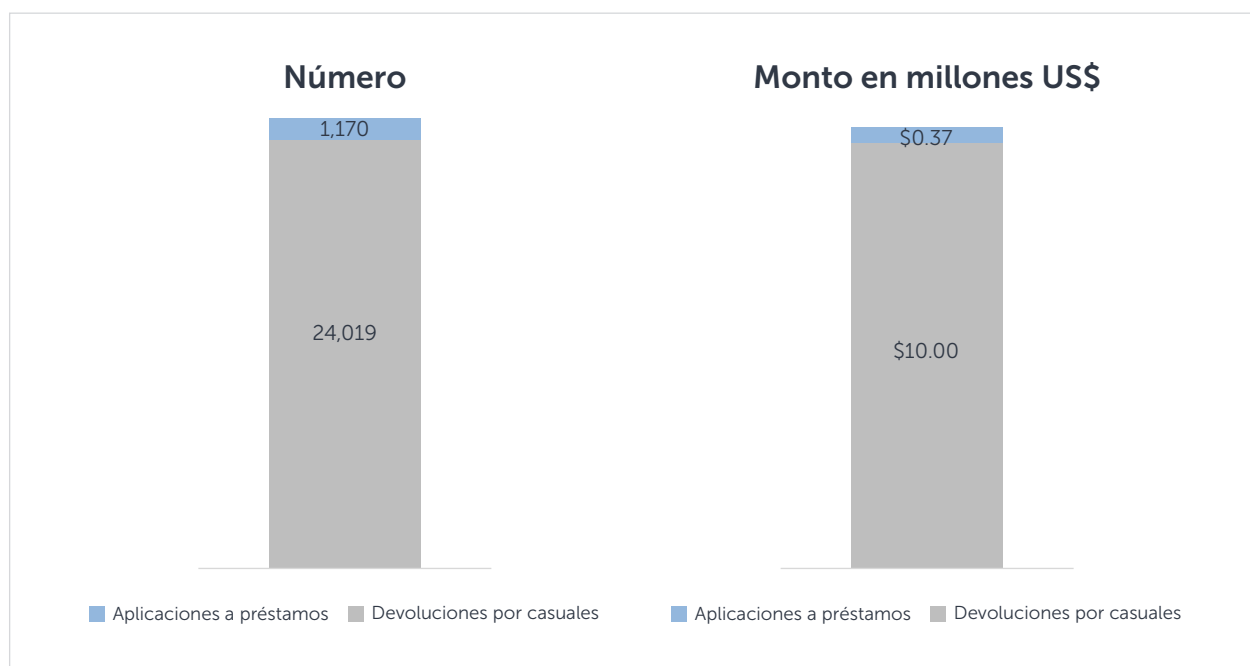


En cumplimiento a las obligaciones contraídas por el FSV, con el objetivo de obtener recursos adecuados para el financiamiento de su Plan de Inversión, se honró la deuda por medio de la devolución de cotizaciones y pago de otros préstamos, de acuerdo con el siguiente detalle:

A. DEVOLUCIÓN Y APLICACIÓN DE COTIZACIONES

Un compromiso importante para el FSV es la devolución y aplicación de cotizaciones; para el año 2025 se atendieron **25,189** casos por **US\$10.37** millones, siendo los más demandados los relacionados a devolución de causales como jubilación, incapacidad total o permanente y muerte con **24,019** casos por **US\$10.00** millones; en cuanto a aplicaciones de cotizaciones a préstamos se registraron **1,170** casos por **US\$0.37** millones.

Cotizaciones (Número y millones de US\$)	2025
Devolución por causales (Jubilación, Incapacidad Total Permanente y Muerte)	
Número	24,019
Monto	\$10.00
Aplicaciones a Préstamos	
Número	1,170
Monto	\$0.37

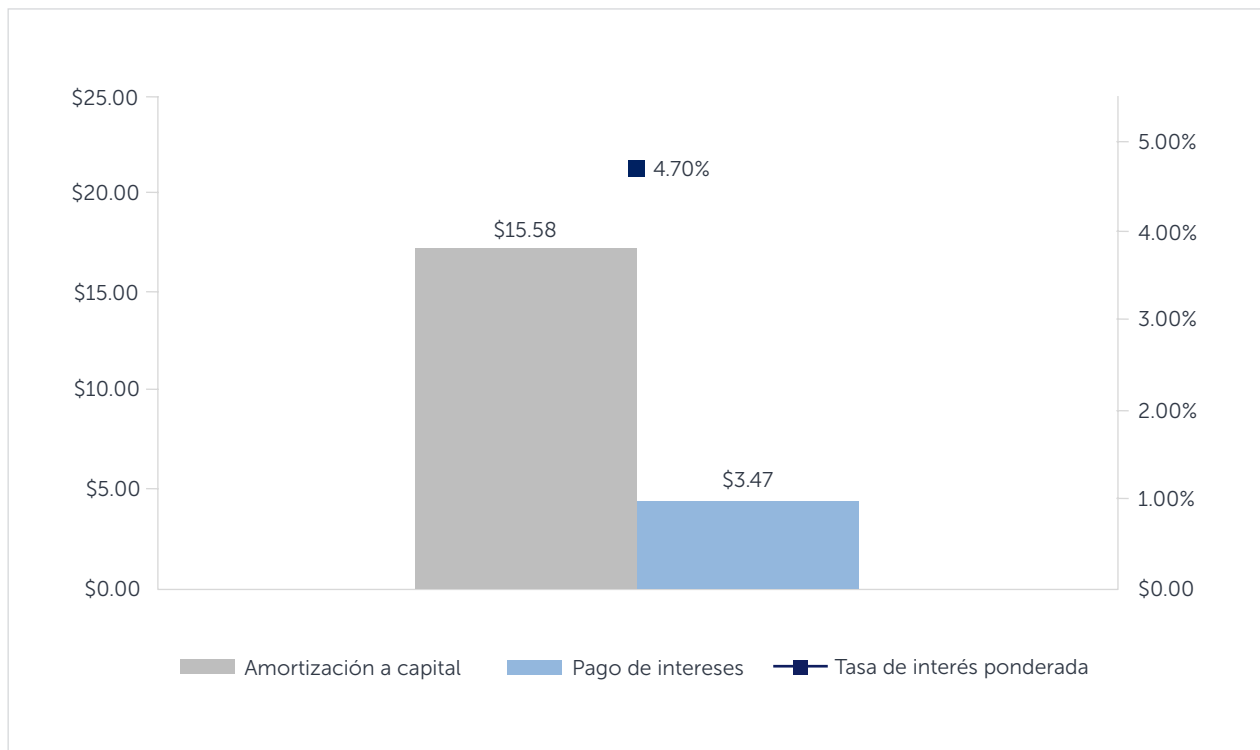




B. TÍTULOS VALORES

Un compromiso significativo de la institución es el pago realizado a los títulos valores emitidos en Bolsa de Valores y adquiridos por las administradoras de fondos de pensiones. Para el año 2025, se efectuaron pagos de capital por **US\$15.58** millones, pago de intereses por **US\$3.47**; además las emisiones al período informado acumulaban saldos por **US\$67.41** millones.

Conceptos En millones de US\$	2025
Colocación de títulos valores (CDVISFSV)	\$0.00
Amortización a capital	\$15.58
Pago de intereses	\$3.47
Saldos por emisiones	\$67.41
CDVISFSV	\$43.41
CIFSV	\$24.00
Tasa de interés ponderada	4.07%





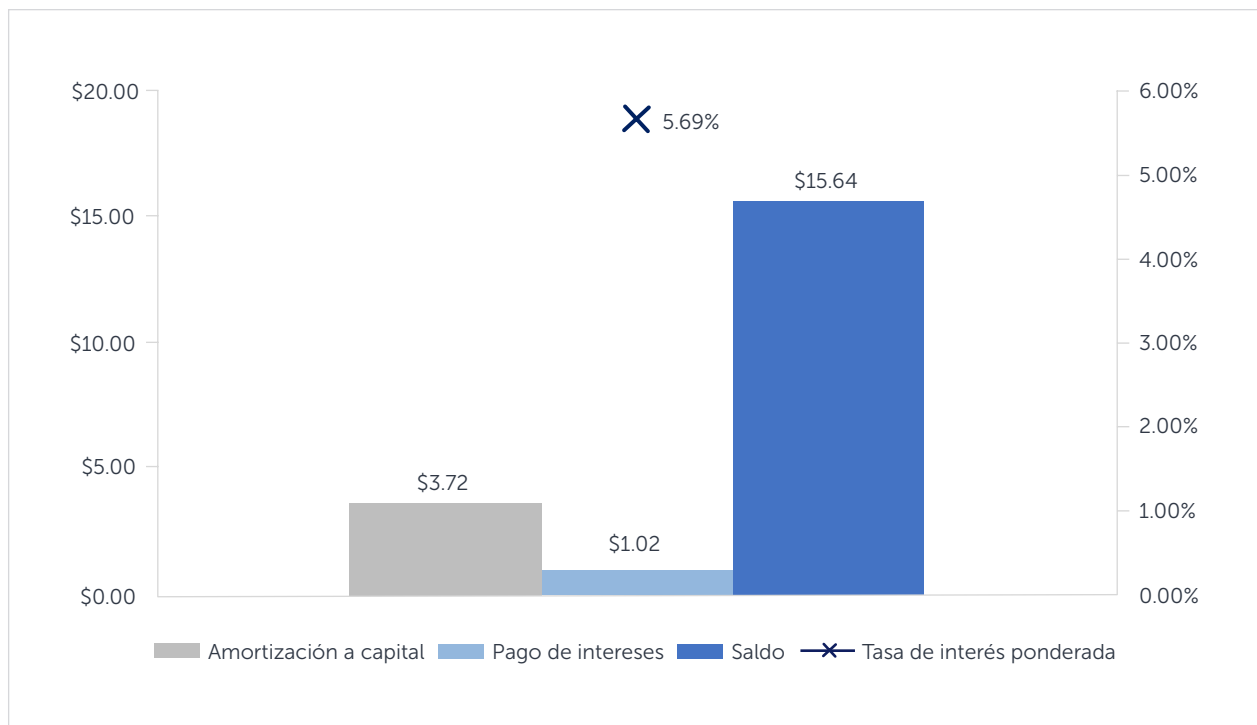
C. PRÉSTAMO

1. BANDESAL

En el año 2025 dando cumplimiento con las obligaciones contraídas, el préstamo vigente con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) registró un saldo de **US\$15.64** millones, efectuándose pagos de capital por **US\$3.72** millones y pago de intereses por **US\$1.02** millones.

Línea de crédito rotativa

Conceptos En millones de US\$	2025
Recursos Obtenidos	\$0.00
Amortización a capital	\$3.72
Pago de intereses	\$1.02
Saldo	\$15.64
Tasa de interés ponderada	5.69%



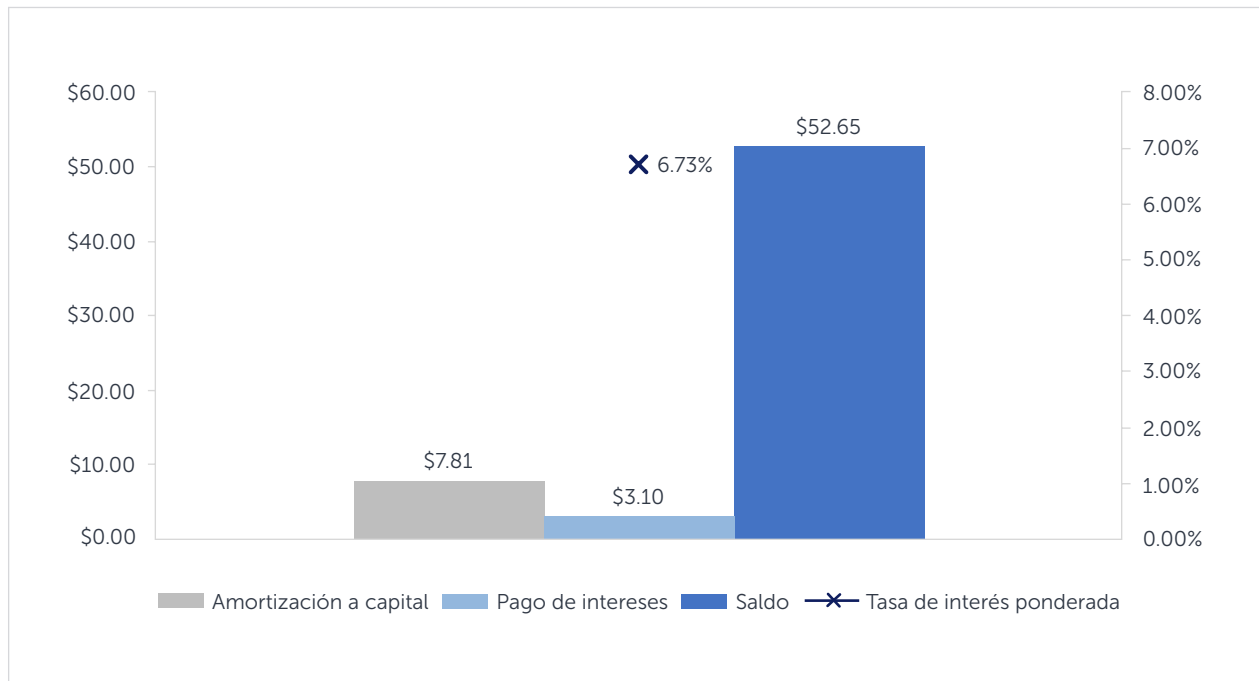


2. BCIE

El primer préstamo vigente con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) al mes de diciembre 2025 registro un saldo de **US\$52.65** millones, efectuándose pagos de capital por **US\$7.81** millones y pago de intereses por **US\$3.10** millones.

Línea Global de Crédito No. 2178

Conceptos En millones de US\$	2025
Recursos Obtenidos	\$21.85
Amortización a capital	\$7.81
Pago de intereses	\$3.10
Saldo	\$52.65
Tasa de interés ponderada	6.73%

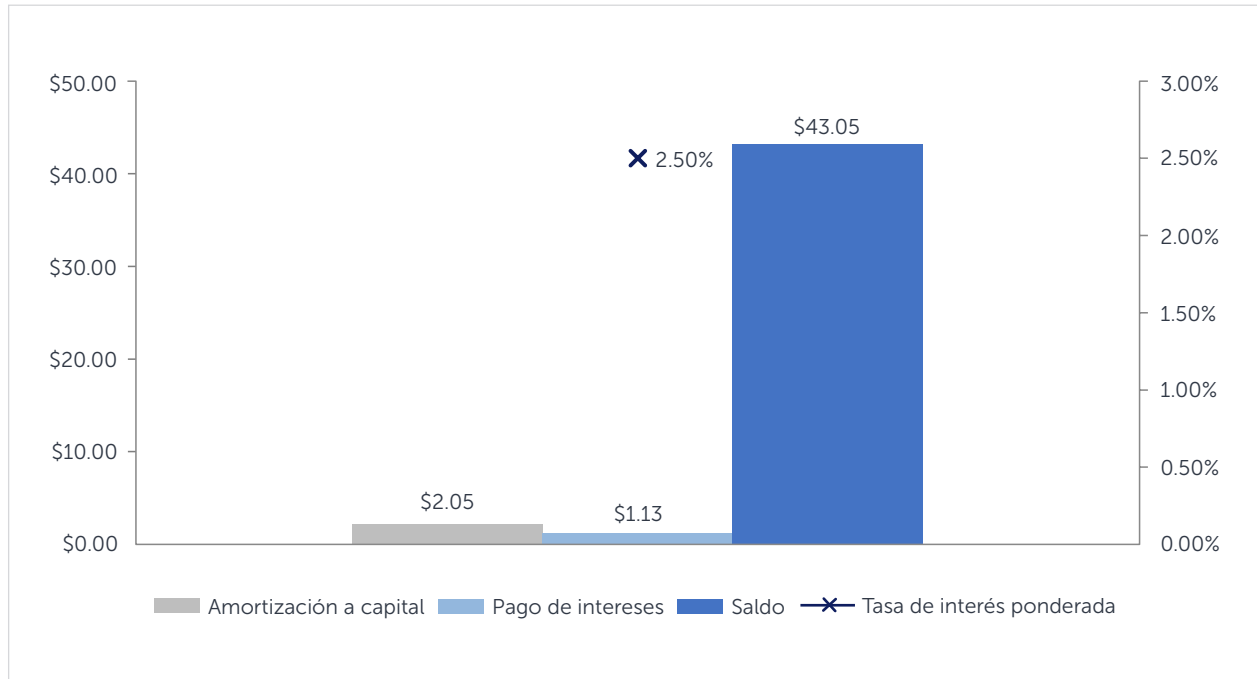


El segundo préstamo al mes de diciembre 2025 registro un saldo de **US\$43.05** millones, efectuándose pagos de capital por **US\$2.05** millones y pago de intereses por **US\$1.13** millones.



Préstamo No. 2281

Conceptos En millones de US\$	2025
Recursos Obtenidos	\$0.00
Amortización a capital	\$2.05
Pago de intereses	\$1.13
Saldo	\$43.05
Tasa de interés ponderada	2.50%

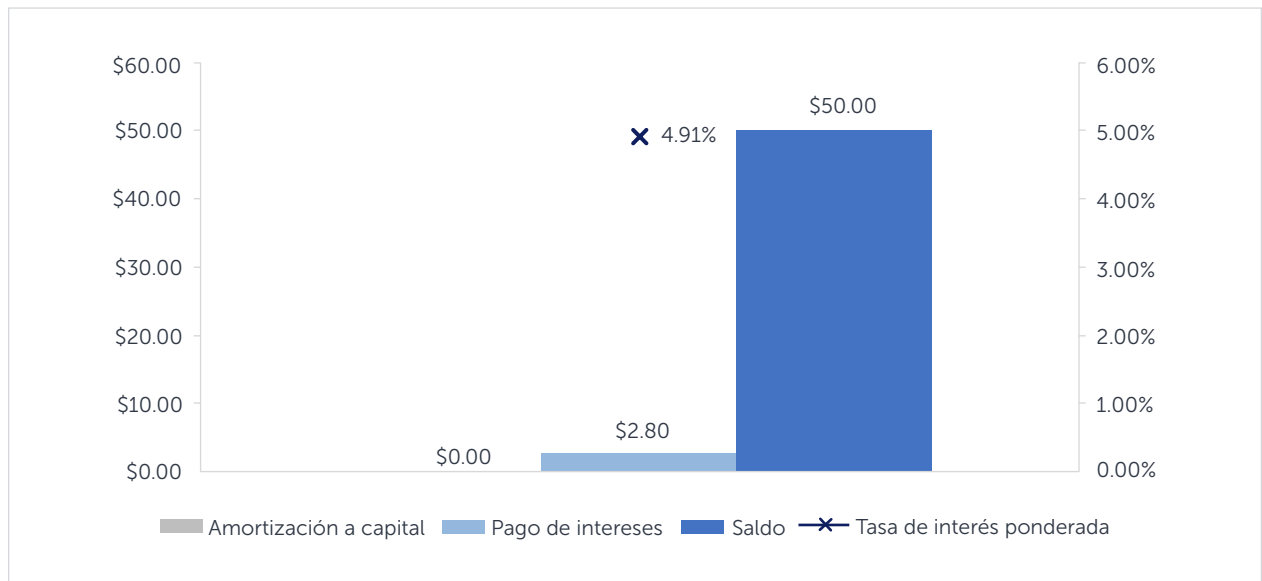


3. BID

El préstamo adquirido con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), presentó un saldo de **US\$50.00** millones al finalizar el año. Se cancelaron intereses por **US\$2.80** millones, conforme a las condiciones establecidas en el convenio.

Préstamo No.5352/OC-ES

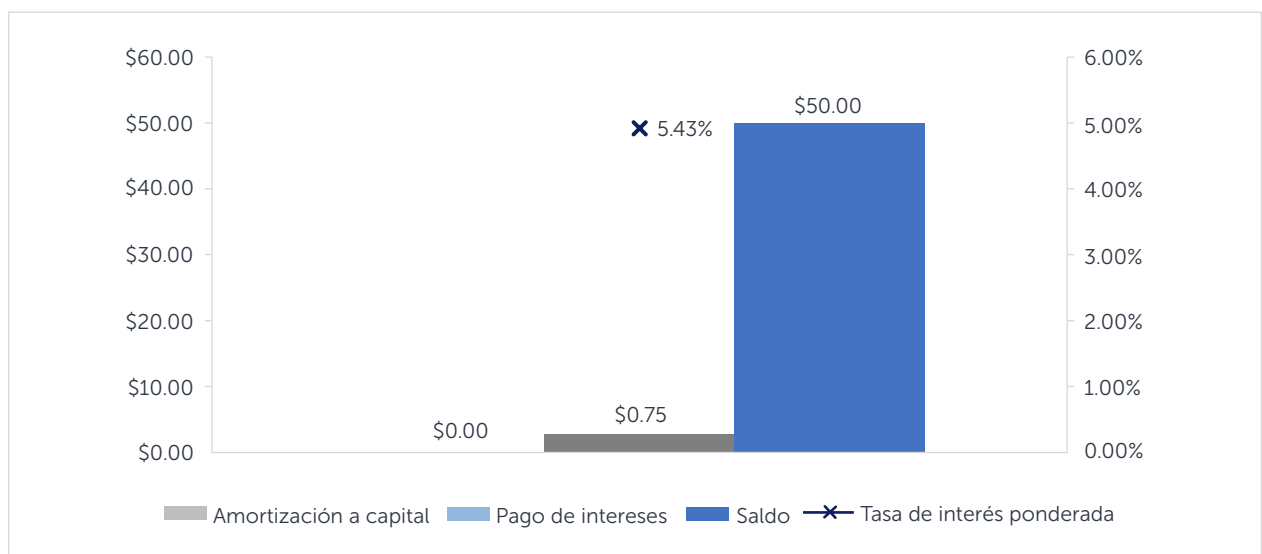
Conceptos En millones de US\$	2025
Recursos Obtenidos	\$0.00
Amortización a capital	\$0.00
Pago de intereses	\$2.80
Saldo	\$50.00
Tasa de interés ponderada	4.80%



El segundo préstamo al mes de diciembre 2025 registro un saldo de **US\$50.00** millones, al finalizar el año, se cancelaron intereses por **US\$0.75**, conforme a las condiciones establecidas en el convenio.

Préstamo No.5977/OC-ES

Conceptos En millones de US\$	2025
Recursos Obtenidos	\$25.00
Amortización a capital	\$0.00
Pago de intereses	\$0.75
Saldo	\$50.00
Tasa de interés ponderada	5.43%



Resultado e Indicadores Financieros





A. ESTADOS FINANCIEROS

Los positivos resultados en la gestión del FSV se evidencian en el fortalecimiento de los indicadores financieros que han mantenido a la institución como líder en el financiamiento habitacional en el país. Los resultados se demuestran por medio de los siguientes aspectos:

1. Balance de situación

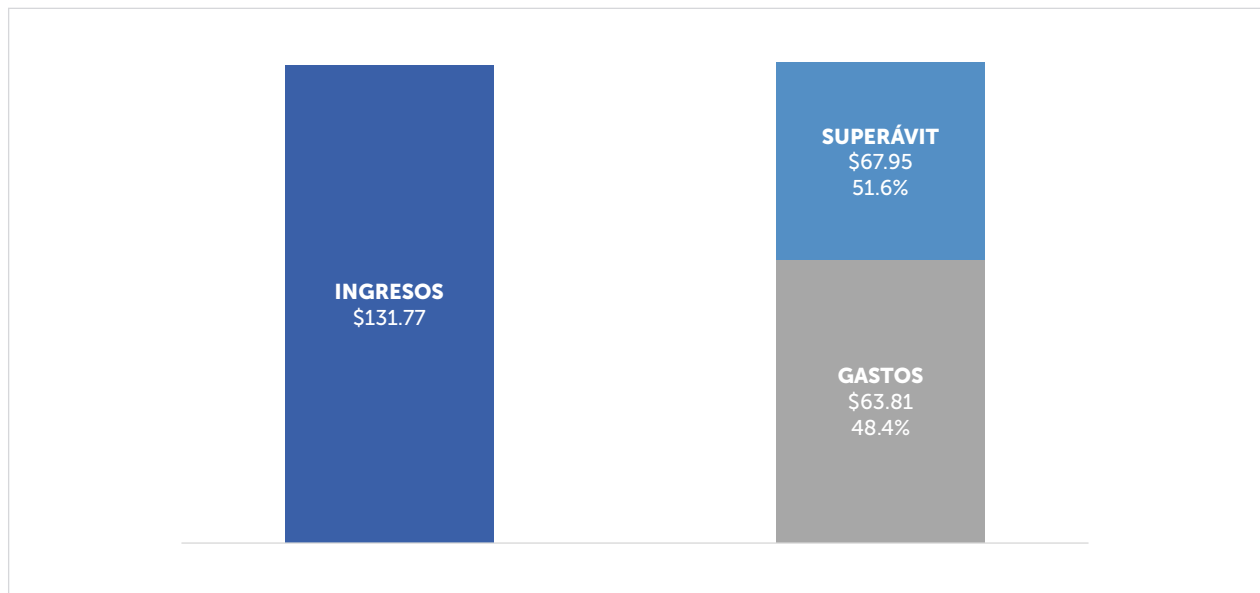


En el año 2025, el balance de situación cerró con los siguientes resultados:

- Las cuentas destacadas en el rubro de los Activos son la Cartera Hipotecaria y la Disponibilidad, que entre ambos acumulan el **96.5%** del total.
- En las cuentas de Pasivo, se encuentran los Depósitos por Cotizaciones con US\$131.62 millones (**30.5%**), los Títulos Valores que acumulan aproximadamente US\$67.00 millones (**15.6%**) y el financiamiento de BANDESAL, BCIE, BID y otros préstamos con un saldo de US\$211.40 millones (**48.9%**), cuentas que representan en su conjunto un **95.0%** del Pasivo Total.
- El Patrimonio incluye Reservas Generales por US\$734.94 millones (**89.8%**), constituidas con los resultados de los ejercicios anteriores y US\$67.95 millones del ejercicio 2025, montos que se acumulan para financiar, en gran parte el Plan de Inversión.



2.Estado de resultados



A continuación, se presenta la información correspondiente al estado de resultados al cierre de 2025:

- Con respecto a los ingresos percibidos, los mayores fueron los registrados por el rubro de Ingresos Financieros que acumulan US\$89.10 millones (**67.6%**) del total y Otros Ingresos US\$38.62 millones (**29.3%**), el primero que incluye el cobro de los intereses generados por la Cartera Hipotecaria en Balance y los segundos productos financieros los recibidos por préstamos en Cuentas de Orden.
- Los gastos más representativos para el período 2025 son: Saneamiento de Préstamos Hipotecarios US\$21.02 millones y los Gastos Administrativos por US\$28.90 millones
- El superávit del ejercicio fue de US\$67.95 millones, el cual pasa a formar parte del Patrimonio como Reserva General.



B. INDICADORES FINANCIEROS

La eficiente administración ejercida durante el año 2025 permitió lograr niveles de rentabilidad estables, entre los principales resultados de los indicadores financieros para el año que se reporta se señala:

Indicadores financieros	2025
A. Rentabilidad sobre Patrimonio Promedio (ROE)	8.58%
B. Rentabilidad sobre Activos Promedios (ROA)	5.64%
C. Cobertura de Reservas de Saneamiento para Activos en Riesgo:	
a. Cartera Vencida	\$25.02 millones
Reserva	373.62%
b. Cartera Reestructurada	\$97.22 millones
Reserva	100.00%
c. Activos Extraordinarios	\$7.24 millones
Reserva	100.00%

- Rentabilidad sobre Patrimonio Promedio (ROE), se considera una tasa razonable acorde con las circunstancias actuales de mercado y como resultado se aplica al saldo de la Reserva General.
- Rentabilidad sobre Activos Promedio (ROA), este índice presenta la utilidad obtenida por cada dólar de activo de la Institución, y entre más alto se presente, significa una mayor eficiencia en el caso de los bienes y servicios de la Institución, considerando el actual como muy bueno.
- El FSV haciendo esfuerzos para su sostenibilidad financiera, posee Cobertura Patrimonial para los riesgos de: Cartera Vencida, Cartera Reestructurada y Activos Extraordinarios.

C. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Con base en el análisis de los resultados de los indicadores financieros, gestión presupuestaria, rendimiento económico, entre otros aspectos obtenidos para el año 2025; los auditores Velásquez Granados y Compañía emitieron el siguiente informe:



VELASQUEZ GRANADOS
Auditores y Consultores

San Salvador 12 de febrero de 2026

**Honorable
Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Presente.**

**Atn. Lic. Leonel Baltazar Linares Mancía
Administrador de contrato**

Estimados Señores:

En nuestra calidad de Auditores Externos y cumplimiento al Contrato No.1 derivado del proceso SMC-FSV-001-2024 "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTICINCO", mediante la presente se remite documento según detalle:

Tipo de Auditoría	: Auditoría Externa Financiera
Tipo de Informe	: Informe Final de Auditoría Externa a los Estados Financieros del ejercicio 2025
Período Evaluado	: enero a diciembre de 2025.
Estatus de Informe	: Definitivo
Cantidad de Ejemplares	: Un Original y seis (6) copias.

El trabajo se ejecutó con base a Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador y Normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, códigos y normas aplicables a la auditoría.

Atentamente,

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

Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Registro Profesional No. 1449

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





Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe Final de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025

• **Informes de Cumplimiento**

Como parte del cumplimiento del Contrato de servicios de consultoría derivado del proceso con referencia No. SMC-FSV-001-2024 denominado "Servicios de auditoría externa para el ejercicio 2025", y de las Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa (NRP-18) emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador para el ejercicio 2025, emitimos con fecha 12 de febrero de 2026 informes relativos a la evaluación del cumplimiento de aspectos que se requieren a entidades supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1.6 Limitación al Alcance de Auditoría.

En el desarrollo de la Auditoría Externa Financiera, no existió limitación al acceso de la información requerida dentro del alcance de nuestra auditoría externa y ejecución de los procedimientos necesarios para la emisión de la opinión.

San Salvador 12 de febrero de 2026

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




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



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

• **Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros**

Nuestro Informe de Auditoría Externa a los Estados Financieros por el período que finalizó el 31 de diciembre de 2025, que expresa una opinión *Sin Salvedades (o "Limpia")*, sobre la razonabilidad de las cifras que reflejan los Estados Financiero con base Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda, dicho informe comprende:

Información financiera

Anexos



— ★ ★ ★ —

Estadísticas Institucionales

En número y monto en millones de US\$

Año	Créditos escriturados		Salvadoreños beneficiados	Créditos vivienda nueva	
	Número	Millones \$		Número	Millones \$
1973-2019	308,749	\$2,681.45	1,489,838	142,067	\$1,395.26
2020	4,925	\$97.42	20,685	866	\$34.27
2021	7,503	\$160.96	31,513	2,082	\$70.78
2022	7,926	\$177.97	33,289	2,162	\$74.00
2023	8,325	\$183.43	34,965	2,188	\$75.40
2024	6,321	\$164.63	26,548	1,960	\$76.48
2025	6,155	\$194.86	\$20,703	2,542	\$103.79
Total	349,904	\$3,660.72	1,657,541	153,867	\$1,829.99

Año	Saldo balance			Estado de resultados	
	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Gastos
2019	\$949.81	\$463.14	\$486.67	\$119.98	\$84.45
2020	\$957.07	\$437.12	\$519.95	\$104.90	\$69.32
2021	\$963.81	\$407.90	\$555.92	\$127.35	\$89.37
2022	\$1,014.22	\$417.16	\$597.06	\$130.74	\$90.66
2023	\$1,058.70	\$410.14	\$648.56	\$138.80	\$85.69
2024	\$1,150.07	\$396.49	\$753.58	\$131.38	\$77.36
2025	\$1,250.52	\$431.87	\$818.64	\$131.77	\$63.81

Año	Devolución cotizaciones		Saldo cotizaciones	Colocación de títulos valores
	Casos	Millones \$	Millones \$	Millones \$
1973-2019	290,690	\$170.30	\$1,063.77	\$595.04
2020	7,702	\$4.11	\$189.26	-
2021	17,416	\$9.00	\$179.13	-
2022	19,578	\$9.20	\$169.16	-
2023	23,807	\$11.49	\$156.35	-
2024	28,613	\$12.60	\$142.71	-
2025	24,019	\$10.00	\$131.62	-
Total	411,825	\$226.70	-	\$595.04



Créditos por departamento⁶

Departamento	Número			Monto		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Ahuachapán	48	28	76	\$1.53	\$0.86	\$2.39
Santa Ana	307	294	601	\$9.79	\$10.10	\$19.89
Sonsonate	92	101	193	\$3.43	\$3.45	\$6.89
Chalatenango	3	-	3	\$0.05	-	\$0.05
La Libertad	1,047	1,135	2,182	\$38.89	\$42.54	\$81.43
San Salvador	1,264	1,033	2,297	\$29.78	\$23.35	\$53.13
Cuscatlán	6	6	12	\$0.14	\$0.14	\$0.28
La Paz	48	43	91	\$0.94	\$0.94	\$1.88
San Vicente	3	2	5	\$0.07	\$0.07	\$0.14
Usulután	7	10	17	\$0.22	\$0.35	\$0.56
San Miguel	344	330	674	\$14.03	\$14.06	\$28.08
La Unión	3	1	4	\$0.10	\$0.03	\$0.13
Total	3,172	2,983	6,155	\$98.96	\$95.89	\$194.86

Créditos por programa de financiamiento⁷

PROGRAMA CASA JOVEN

Género	2024		2025		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	587	\$16.94	555	\$18.52	-32	-5.45%	\$1.58	9.32%
Hombres	947	\$25.70	877	\$27.70	-70	-7.39%	\$2.00	7.80%
Total	1,534	\$42.64	1,432	\$46.23	-102	-6.65%	\$3.58	8.40%

PROGRAMA VIVIENDA NUEVA ESPECIAL

Género	2024		2025		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	401	\$13.28	603	\$23.60	202	50.37%	\$10.32	77.73%
Hombres	417	\$14.07	744	\$29.33	327	78.42%	\$15.26	108.41%
Total	818	\$27.35	1,347	\$52.92	529	64.67%	\$25.57	93.52%

⁶ La información de género hace referencia al deudor principal del crédito. Preparado con información disponible a la fecha de elaboración en Sistema de Información Gerencial del FSV.

⁷ La información de género hace referencia al deudor principal del crédito. Preparado con información disponible a la fecha de elaboración en Sistema de Información Gerencial del FSV.



PROGRAMA CASA MUJER

Género	2024		2025		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	796	\$19.70	874	\$26.60	78	9.80%	\$6.90	35.02%
Hombres	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	796	\$19.70	874	\$26.60	78	9.80%	\$6.90	35.02%

PROGRAMA VIVIENDA SOCIAL

Género	2024		2025		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	698	\$9.39	284	\$3.94	-414	-59.31%	-\$5.46	-58.09%
Hombres	570	\$8.09	258	\$3.81	-312	-54.74%	-\$4.27	-52.85%
Total	1,268	\$17.48	542	\$7.75	-726	-57.26%	-\$9.73	-55.67%

PROGRAMA VIVIENDA CERCANA

Género	2024		2025		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	158	\$6.27	145	\$5.36	-13	-8.23%	-\$0.91	-14.51%
Hombres	164	\$7.51	164	\$7.21	0	0.00%	-\$0.30	-4.02%
Total	322	\$13.78	309	\$12.57	-13	-4.04%	-\$1.21	-8.79%

PROGRAMA APORTE Y CREDITO

Género	2024		2025		Variación			
	Número	Monto	Número	Monto	Número	%	Monto	%
Mujeres	34	\$0.80	36	\$1.02	2	5.88%	\$0.21	26.42%
Hombres	55	\$1.88	42	\$1.41	-13	-23.64%	-\$0.47	-24.99%
Total	89	\$2.68	78	\$2.43	-11	-12.36%	-\$0.26	-9.59%



Estados Financieros detallados al 2025

Monto en millones de US\$

Balance General	2025
Activo	\$1,250.52
Disponibilidades	\$118.45
Cuentas por cobrar	\$23.95
Inversiones	\$0.30
Prestamos netos	\$1,088.26
Activo fijo	\$15.73
Otros activos	\$3.83
Cuentas de orden	\$140.62
Pasivo	\$431.87
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	\$21.45
Préstamos	\$211.40
Títulos valores	\$67.41
Depósitos	\$131.62
Patrimonio y reservas	\$818.64
Patrimonio	\$6.85
Reservas	\$734.94
Superávit del ejercicio corriente	\$67.95
Superávit por revaluación	\$8.90
Pasivo más patrimonio	\$1,250.52
Cuentas de orden	\$140.62

Estado de Resultados	2025
Ingresos de operación	\$131.77
Financieros	\$89.10
Venta de bienes y servicios	\$3.63
Otros ingresos	\$38.62
Ajustes de ejercicios anteriores	\$0.41
Activo fijo	\$15.73
Gastos de operación	\$63.81
Financieros	\$13.89
Saneamiento activos extraordinarios	\$0.00
Saneamiento cartera hipotecaria	\$21.02
Administrativos	\$28.90
Ajuste de ejercicios anteriores	\$0.01
Superávit	\$67.95

Informe de Gobierno Corporativo



ÍNDICE

I. INFORMACION GENERAL	65
II. ASAMBLEA DE GOBERNADORES	65
1. Miembros de Asamblea de Gobernadores y cambios en el periodo	65
2. Cantidad de Sesiones celebradas durante el periodo informado	66
III. JUNTA DIRECTIVA	66
1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el periodo informado	66
2. Cantidad de sesiones celebradas durante el periodo informado	67
3. Descripción de la Política de nombramiento de los miembros de la Junta Directiva	67
4. Operaciones realizadas por los miembros de la Junta Directiva con otras partes vinculadas.	67
5. Descripción de la política sobre la rotación o permanencia de miembros	68
6. Informe de las capacitaciones recibidas en temas de gobierno corporativo o en materias afines	69
7. Política de remuneración de la Junta Directiva	69
IV. CONSEJO DE VIGILANCIA	70
1. Miembros del Consejo de Vigilancia y cambios en el periodo informado	70
2. Cantidad de sesiones celebradas durante el periodo informado	70
V. ADMINISTRACIÓN SUPERIOR	70
1. Miembros de la Administración Superior y cambios en el periodo informado	70
2. Política de selección de la Alta Gerencia	71
3. Informe de cumplimiento de las políticas y controles internos aprobados por la Junta Directiva	71
VI. PLANA GERENCIAL	71
1. Miembros de la plana gerencial y cambios en el periodo informado	71
VII. COMITÉ DE AUDITORÍA	72
1. Miembros del Comité de Auditoría y cambios en el periodo informado	72



2. Número de sesiones en el periodo	72
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el periodo	73
4. Temas corporativos conocidos en el periodo	74
VIII. COMITÉ DE RIESGOS	77
1. Miembros del Comité de Riesgos y cambios en el periodo informado	77
2. Número de sesiones en el periodo	77
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el periodo	77
4. Temas corporativos conocidos en el periodo	78
IX. COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS	79
1. Miembros del Consejo de Vigilancia y cambios en el periodo informado	79
2. Cantidad de sesiones celebradas durante el periodo informado	79
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el periodo	79
4. Temas corporativos conocidos en el periodo	80
X. COMITÉ DE ANTISOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN	80
1. Miembros del Comité de Antisoborno y Anticorrupción	80
2. Número de sesiones en el periodo	81
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el periodo	81
4. Temas corporativos conocidos en el periodo	82
XI. GOBIERNO CORPORATIVO Y ESTANDARES ÉTICOS	83
1. Descripción de los cambios al Código de Gobierno Corporativo durante el periodo	83
2. Descripción de cambios al Código de Ética o de Conducta durante el periodo	83
3. Informe de Cumplimiento de las políticas de Gestión y Control de conflictos de Interés y operaciones con partes relacionadas	83
XII. TRANSPARENCIA Y REVELACIÓN DE INFORMACIÓN	83
1. Atención de los clientes	83
2. Detalle de los principales hechos relevantes de la entidad, de conformidad a la normativa aplicable, durante el periodo del informe anual	87
XIII. OTROS	88



I. INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es una Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público, sin más limitaciones que las que emanen de su Ley y Reglamento Básico, con domicilio en la ciudad de San Salvador. En la actualidad cuenta con dos agencias regionales ubicadas en los departamentos de Santa Ana y San Miguel, además de una sucursal ubicada en la colonia Escalón de San Salvador.

La Institución nace como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, los Patronos y Trabajadores, iniciando operaciones el 15 de octubre 1973. Su principal objetivo es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

La administración es ejecutada con representación tripartita de los sectores: público, patronal y laboral, dentro de los tres principales órganos de dirección y supervisión, siendo estos: Asamblea de Gobernadores, Junta Directiva y Consejo de Vigilancia.

II. ASAMBLEA DE GOBERNADORES

1. Miembros de Asamblea de Gobernadores y cambios en el período informado

Cargo	Nombre
Ministra de Vivienda (Presidenta)	Licda. Michelle Sol.
Ministro de Obras Públicas	Lic. Edgar Romeo Rodríguez Herrera.
Ministro de Trabajo y Previsión Social	Sr. Oscar Rolando Castro.
Ministro de Hacienda	Lic. Jerson Rogelio Posada.
Ministra de Economía	Licda. Maria Luisa Hayem Brevé.
<u>Gobernadores Propietarios</u>	
Sector patronal	-
Sector laboral	Sra. Reina Arely Mendoza Chávez. Sr. Edgar Vásquez Ramos.
<u>Gobernadores suplentes</u>	
Sector patronal	-
Sector laboral	Sr. Carlos Alberto Pérez González. Sr. Amilcar Calderón Martínez.

- El Sr. Jaime Ernesto Ávalos finalizó su periodo y en su lugar fue nombrado el Sr. Edgar Vásquez Ramos, quien asume como gobernador propietario por el sector laboral por un periodo de cuatro años, a partir del 29 de septiembre de 2025 hasta el 28 de septiembre de 2029.



- El Ing. Herbert Danilo Alvarado e Ing. José Antonio Velásquez Montoya gobernadores propietarios, el Ing. Juan Enrique Castro Pereira y el Lic. Roberto Díaz Aguilar gobernadores suplentes; todos por el sector patronal, finalizaron su período; se encuentra pendiente el nombramiento de los nuevos gobernadores.

2. Cantidad de Sesiones celebradas durante el período informado

Fecha de Sesión	Tipo de Sesión	N° de Acta	Total de Asistentes
04 de marzo	Ordinaria	AG-189	11
28 de abril	Extraordinaria	AG-190	10
19 de agosto	Extraordinaria	AG-191	10
24 de noviembre	Ordinaria	AG-192	10
08 de diciembre	Extraordinaria	AG-193	10

Nota: el quórum completo es de 12 gobernadores y el mínimo de 5.

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado

Cargo	Nombre
Presidente y Director Ejecutivo	Lic. Oscar Armando Morales.
<u>Directores propietarios</u>	
Sector público	Ing. Roberto Eduardo Calderón López. Sr. Javier Antonio Mejía Cortéz.
Sector patronal	Licda. Tanya Elizabeth Cortez Ruiz.
Sector laboral	Sr. Fredis Vásquez Jovel.
<u>Directores suplentes</u>	
Sector público	Ing. Erick Enrique Montoya Villacorta. Lic. Juan Neftalí Murillo Ruiz.
Sector patronal	Lic. Rafael Enrique Cuéllar Renderos.
Sector laboral	Sr. José Alfredo Cartagena Tobías.

- Durante el periodo informado no hubo cambios en la Junta Directiva.



2. Cantidad de sesiones celebradas durante en el período informado

Fecha	No. de sesiones ordinarias	No. de sesiones extraordinarias	Referencia de sesiones
Enero	3	17	Desde la 001/2025 hasta la 014/2025 Desde la 016/2025 hasta la 021/2025
Febrero	5	16	Desde la 015/2025 hasta la 015/2025 Desde la 022/2025 hasta la 041/2025
Marzo	4	17	Desde la 042/2025 hasta la 062/2025
Abril	4	11	Desde la 063/2025 hasta la 077/2025
Mayo	4	17	Desde la 078/2025 hasta la 098/2025
Junio	4	16	Desde la 099/2025 hasta la 118/2025
Julio	4	19	Desde la 119/2025 hasta la 141/2025
Agosto	3	11	Desde la 142/2025 hasta la 155/2025
Septiembre	4	17	Desde la 156/2025 hasta la 176/2025
Octubre	4	19	Desde la 177/2025 hasta la 199/2025
Noviembre	4	16	Desde la 200/2025 hasta la 219/2025
Diciembre	3	11	Desde la 220/2025 hasta la 233/2025
Total			233 sesiones

3. Descripción de la Política de nombramiento de los miembros de la Junta Directiva

El nombramiento de los miembros de Junta Directiva se establece en el Art.17 de La Ley del Fondo Social para la Vivienda, la cual estará integrada por cinco miembros, un Director nombrado por el Presidente de la República y cuatro Directores nombrados por la Asamblea de Gobernadores, en la forma siguiente:

- Un Director a propuesta de los gobernadores representantes del sector patronal,
- Un Director a propuesta de los gobernadores representantes del sector laboral,
- Dos Directores a propuesta de los gobernadores representantes del sector público.

Por cada Director propietario habrá un Director suplente, nombrado en la misma forma que el titular.

El Director nombrado por el Presidente de la República será el Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo.

4. Operaciones realizadas por los miembros de la Junta Directiva con otras partes vinculadas

En el romano III Disposiciones, numeral 6, del Instructivo de Conducta Ética del Fondo



Social para la Vivienda, relacionado al conflicto de intereses, define políticas que no permiten prácticas que van en contra de la ética y establece los mecanismos para prevenir, identificar, gestionar, mitigar, informar y registrar eventos potenciales que se puedan materializar, tales como:

- Participación del personal o integrantes de Órganos de Dirección en situaciones o actos en el que se encuentre vinculado(a) directamente o por algún pariente, amigo(a) íntimo(a) o enemigo(a) manifiesto(a): Cuando un(a) empleado(a), ejecutivo(a) o integrante de Órgano de Dirección se encuentre ante una situación que pueda generarle un conflicto de interés por la actividad que desarrolla, debe informarlo de inmediato a las demás personas, colegas o jefaturas superiores, debiendo retirarse y/o abstenerse de participar en la evaluación, discusión y/o toma de decisión de la situación que genera el conflicto de interés, debiendo resolver personas distintas a la vinculada con el conflicto de interés.
- Abuso o privilegios por cargo que ostenta: el personal debe de evitar abusar de su condición del cargo desempeñado para obtener beneficios para sí o para terceros(as) relacionados con los servicios que presta la institución.
- Celebrar negocios o actos donde exista interés personal y relación con parientes: el personal debe evitar, dentro de las operaciones de la institución, la realización de transacciones comerciales en donde exista un interés económico, personal, familiar o del grupo, directo o indirecto y otros.
- Participación en adquisiciones y contrataciones: el personal no debe participar en el Panel de Evaluación de Ofertas (PEO) cuando exista vinculo de parentesco con los ofertantes y no participar en las compras conforme a lo establecido en la Ley de Compras Públicas, debiendo informar a los(as) involucrados(as) o PEO, la no participación.
- Abstención o recusación en procedimiento administrativo.

Bajo el cumplimiento de las políticas mencionadas anteriormente, para el periodo comprendido de enero a diciembre del año 2025, no se dieron casos de conflicto de interés y operaciones con partes relacionadas por parte de los miembros de Junta Directiva.

5. Descripción de la política sobre la rotación o permanencia de miembros

Los requisitos de permanencia, período de ejercicio de los Directores y régimen de suplencia se aplican conforme lo establecido en los Artículos 17, 18, 19, 20 y 21 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda. Se enuncian entre otros aspectos, los siguientes:

- Los miembros de Junta Directiva durarán en sus cargos por tres años y podrán ser reelectos, excepto los del sector laboral y patronal.



- Por cada Director propietario habrá un Director suplente, nombrado en la misma forma que el titular.
- El Director nombrado por el Presidente de la República será el Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda.
- Los Directores continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando haya concluido el período para el que fueron nombrados, mientras los sustitutos no tomen posesión de sus cargos.
- Los Directores propietarios serán reemplazados por los respectivos suplentes en los casos de ausencia, de excusa o impedimento temporal, con los mismos derechos y facultades.
- En caso de muerte, renuncia o impedimento físico o legal permanente de cualquiera de los Directores propietarios, se procederá a sustituirlo en los términos ya señalados para su nombramiento, según corresponda; el sustituto completará el período que hubiese iniciado el fallecido, renunciante o definitivamente impedido. Mientras se realiza la sustitución actuarán los suplentes respectivos.

6. Informe de las capacitaciones recibidas en temas de gobierno corporativo o en materias afines

Durante el periodo informado se brindó capacitación a los miembros de los Órganos de Dirección y la Alta Gerencia en el siguiente tema:

Fecha	Tema	Dirigido a:
06/03/2025	Gobierno Corporativo.	Directores miembros de Junta Directiva.
20/05/2025	Piensa basado en riesgos y fortalece la cultura institucional.	Órganos de Dirección, Administración Superior y Plana Gerencial.
11/11/2025	1) Ventajas y desventajas de la inteligencia artificial frente al fraude; 2) Ciberseguridad y Seguridad de la Información.	Órganos de Dirección, Administración Superior y Plana Gerencial.

7. Política de remuneración de la Junta Directiva

La Institución cuenta con disposiciones para el pago de dietas a Órganos de Dirección de conformidad con el Reglamento de Compensación para los Miembros de los Diferentes Órganos Institucionales, cuya última modificación se realizó según Acta de Sesión de Asamblea de Gobernadores No. AG-192 punto 8) del 24 de noviembre de 2025.



IV. CONSEJO DE VIGILANCIA

1. Miembros del Consejo de Vigilancia y cambios en el período informado

Cargo	Nombre
Sector Público	
Presidenta: Ministerio de Vivienda	Licda. Bertha Alicia Santacruz de Escobar.
Secretaria Ministerio de Trabajo y Previsión Social	Licda. Yasmine Roxveni Calderón González.
Sector patronal	Licda. Rosa María Lara Urrutia.
Sector laboral	Sr. Alejandro Hernández Castro.

- La Licda. Bertha Alicia Santacruz de Escobar fue nombrada nuevamente según nota Ref.: DMV/DO251/05/06/2025 del 05 de junio de 2025, a partir del 04 de junio de 2025 hasta el 03 de junio de 2027.
- La Licda. Yasmine Roxveni Calderón González fue nombrada nuevamente según nota Ref.:DM-080-2025 del 30 de junio de 2025, a partir del 27 de julio de 2025 hasta el 26 de julio de 2027.

2. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado

No. de sesiones	Tipo de sesión
47 sesiones Hasta un máximo de 4 sesiones de manera mensual	Ordinarias.

V. ADMINISTRACIÓN SUPERIOR

1. Miembros de la Administración Superior y cambios en el período informado

Cargo	Nombre
Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez.
Gerente General	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.

- Durante el período informado no hubo cambios en la Administración Superior del FSV.



2. Política de selección de la Alta Gerencia

De acuerdo a la Ley del Fondo Social para la Vivienda, el Art. 17.- establece: "El Director nombrado por el Presidente de la Republica será el Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo". Asimismo, en el Art. 27.- establece: "La Dirección Ejecutiva del Fondo estará a cargo del Director Ejecutivo, quien ejercerá la representación legal del Fondo".

El Art. 31 establece que "La gerencia está a cargo de un Gerente General, quien responderá ante el Director Ejecutivo y la Junta Directiva, del eficiente y correcto funcionamiento de la administración del Fondo".

En el Instructivo de Gobierno Corporativo, romano III. Disposiciones, numeral 8. Mecanismos de elección y sustitución de miembros de Alta Gerencia menciona que: "La elección y sustitución del Presidente y Director Ejecutivo, Gerente General y los cargos ejecutivos que le reportan a estos, se realiza conforme lo establecido en la *Ley del Fondo Social para la Vivienda* en los artículos 26, 31 y 32. La competencia a cumplir está definida en el perfil del puesto regulado en el *Manual de Descripción de Puestos*".

3. Informe de cumplimiento de las políticas y controles internos aprobados por la Junta Directiva

El informe está referido a la evaluación del Gobierno Corporativo en el Fondo Social para la Vivienda, con el objetivo de verificar la implementación de prácticas de Buen Gobierno Corporativo en la entidad, con la finalidad de fortalecer los Órganos de Dirección de la Institución. El periodo evaluado corresponde al ejercicio 2024, y el detalle se puede observar en el Anexo 1. Informe de Evaluación de Prácticas de Gobierno Corporativo.

VI. PLANA GERENCIAL

1. Miembros de la plana gerencial y cambios en el período informado

Cargo	Nombre
Gerente General	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.
Gerente de Créditos	Ing. Luis Gilberto Barahona Delgado.
Gerente de Finanzas	Lic. René Cuéllar Marengo.
Gerente Administrativo	Ing. Hugo Armando Ruíz Pérez.
Gerente Legal	Lic. Inocente Milciades Valdivieso Suarez.
Gerente de Tecnología de la Información	Ing. Salvador Enrique Bendeck Jiménez
Gerente de Planificación	Licda. Roxana Martínez de Flores.
Gerente Técnico	Ing. Carlos Mario Rivas Granados.
Gerente de Servicio al Cliente	Lic. Rogelio Castro Reyes.



- Durante el período informado no hubo cambios en la Plana Gerencial del FSV.

VII. COMITÉ DE AUDITORÍA

1. Miembros del Comité de Auditoría y cambios durante el período informado

Miembros	Nombre
Presidente del Comité: Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez.
Directores externos:	Ing. Roberto Eduardo Calderón López. Ing. Erick Enrique Montoya Villacorta. Licda. Tanya Elizabeth Cortez Ruíz. Sr. Fredis Vásquez Jovel.
Gerente General:	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.
Gerente Legal:	Lic. Inocente Milciades Valdivieso Suárez.
Jefe Unidad de Auditoría Interna:	Lic. Ricardo Isaac Aguilar González.

- Durante el periodo informado no hubo cambios en los miembros del Comité.

2. Número de sesiones en el período

Tipo de sesiones	Fecha	No. de Actas	Total de miembros que asistieron
Ordinaria	14/01/2025	01/2025	8 ¹
Ordinaria	08/04/2025	02/2025	10 ²
Ordinaria	22/07/2025	03/2025	10 ³
Extraordinaria	23/09/2025	04/2025	11 ⁴
Ordinaria	28/10/2025	05/2025	14 ⁵

¹Invitados: Lic. Julio Enrique Vega Álvarez - Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda, Licda. Ana Elizabeth Sánchez de Cuéllar – Oficial de hechos relevantes.

²Invitados: Lic. Julio Enrique Vega Álvarez - Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda, Lic. René Cuéllar Marengo – Gerente de Finanzas.

³Invitados: Lic. Julio Enrique Vega Álvarez - Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda, Licda. Ana Elizabeth Sánchez de Cuéllar – Oficial de hechos relevantes.

⁴Invitados: Lic. Julio Enrique Vega Álvarez - Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda, Licda. Ana Elizabeth Sánchez de Cuéllar – Oficial de hechos relevantes, Lic. René Cuéllar Marengo – Gerente de Finanzas.

⁵Invitados: Lic. Julio Enrique Vega Álvarez - Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda, Licda. Ana Elizabeth Sánchez de Cuéllar – Oficial de hechos relevantes, Ing. Hugo Armando Ruíz Pérez – Gerente Administrativo, Ing. Julio Tarcicio Rivas García – Jefe de la Unidad de Compras Públicas, Ing. Jaime Aristides Choto Galán – Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, Ing. Luis Gilberto Barahona Delgado – Gerente de Créditos.



3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- i. Conocer y evaluar el Sistema de Control Interno a través de los Informes de Auditoría, analizar, recomendar y establecer acuerdos que se constituyan en compromisos de solución a las situaciones que se presenten.
- ii. Conocer y evaluar el proceso de información financiera; los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio, observando que se hayan elaborado cumpliendo con los requerimientos y lineamientos normativos aplicables.
- iii. Dar seguimiento a las recomendaciones que se formulan en los informes internos y externos, para que sean corregidas o contribuir a su desvanecimiento, de acuerdo con las actividades ejecutadas por la Unidad de Auditoría Interna, lo que será informado a las instancias correspondientes. Dicha información también se hará del conocimiento de Junta Directiva.
- iv. Conocer los informes de la Unidad de Auditoría Interna, Corte de Cuentas de la República, SSF y otros entes fiscalizadores.
- v. Conocer y evaluar el Plan Anual de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna y sus modificaciones, previo a la aprobación de la Junta Directiva, efectuar recomendaciones si fuere necesario; y enterarse del seguimiento de dicho plan.
- vi. Conocer el reporte semestral sobre las actividades del Comité de Auditoría que se presentará a la Junta Directiva.
- vii. Evaluar la labor de la Unidad de Auditoría Interna y demás obligaciones contenidas en la normativa aplicable; a través de los informes que presente, proponiendo las medidas necesarias para el fortalecimiento de su trabajo.
- viii. Conocer los programas de control de calidad para la supervisión de la actividad de auditoría interna, revisiones internas y externas; y los resultados de estas.
- ix. Conocer sobre la presentación de la Declaración anual de independencia que realiza el personal de la Unidad de Auditoría Interna, al (a la) Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a), donde garantiza que procederá con objetividad en la práctica profesional, y que se encuentran libres de impedimentos personales, externos y organizacionales. Dicha información también se hará del conocimiento de la Junta Directiva.
- x. Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa y monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por Auditoría Externa en su "Carta de Gerencia (F-220-013)" a través de los informes brindados por la Administración del contrato.



- xi. Verificar que los términos de referencia para la contratación del (de la) Auditor(a) Externo(a) y Auditor(a) Fiscal consideren condiciones de independencia respecto a otros servicios profesionales proporcionados, a través de los informes brindados por el(la) solicitante del servicio.

4. Temas corporativos conocidos en el período

- Sesión 1
 - Lectura del Acta del Comité de Auditoría correspondiente a la sesión 06/2024.
 - Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna con estado de octubre a diciembre 2024.
 - Propuesta de Calendario de reuniones del Comité de Auditoría para el año 2025.
 - Solicitud de ajuste al Plan Anual de Trabajo 2025 de la Unidad de Auditoría Interna.
 - Informe sobre presentación de Declaraciones Anuales de Independencia del personal de la Unidad de Auditoría Interna para el año 2025.
 - Informe de la revisión realizada al Estatuto de Auditoría Interna para el año 2025.
 - Reporte Semestral de Actividades del Comité de Auditoría correspondiente al segundo semestre 2024.
 - Informes de Auditoría Interna Programados y No Programados correspondientes al cuarto trimestre 2024.
 - Informe de Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores - Internas y Externas, con estado a noviembre 2024.
 - Informe de Auditoría y Carta de gerencia del Examen Especial a la Ejecución Presupuestaria y al Cumplimiento de Leyes y Normativa aplicable al Fondo Social para la Vivienda, correspondiente al periodo auditado: del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021, realizado por la Corte de Cuentas de la República.

- Sesión 2
 - Lectura del Acta del Comité de Auditoría correspondiente a la sesión 01/2025.
 - Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna con estado de enero a marzo 2025.
 - Memoria de Labores de la Unidad de Auditoría Interna del año 2024.



- Seguimiento a acuerdos del Comité de Auditoría del periodo de enero 2024 a enero 2025.
 - Informes de Auditoría Interna Programados y No Programados correspondiente al primer trimestre 2025.
 - Informe de Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores – Internas y Externas, con estado a marzo 2025.
 - Informe de Auditoría de Estados Financieros de los Auditores independientes, correspondiente al año 2024 y Carta de gerencia.
 - Informe de los Auditores independientes para propósitos fiscales por el ejercicio terminado el año 2024, y Carta de gerencia.
 - Informe del Administrador de contrato sobre la supervisión realizada al cumplimiento del Contrato de Servicios de Auditoría Externa, para el año 2024.
- Sesión 3
 - Lectura del Acta del Comité de Auditoría correspondiente a la sesión 02/2025.
 - Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad Auditoría Interna con estado de abril a junio 2025.
 - Informe de Resultados del Programa de Control de Calidad para la supervisión de la actividad de Auditoría Interna correspondiente al año 2024.
 - Reporte Semestral de Actividades del Comité de Auditoría correspondiente al primer semestre de 2025.
 - Informes de Auditoría Interna Programados y No Programados correspondientes al segundo trimestre 2025.
 - Informe de Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores (internas y externas (Firma privada, CCR, SSF)), con estado a julio 2025.
 - Informe de Resultados definitivos de visita de supervisión al Fondo Social para la Vivienda, sobre evaluación de la calidad de gestión de los riesgos financieros, operacional y de lavado de dinero y activos, revisión técnica pericial y verificación del cumplimiento de los planes de solución a observaciones de visitas anteriores, realizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, correspondiente al periodo auditado: al 31 de agosto 2024.



- Sesión 4
 - Lectura del Acta del Comité de Auditoría correspondiente a la sesión 03/2025.
 - Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad Auditoría Interna con estado de julio a agosto 2025.
 - Proceso de información financiera.
 - Informe de revisión de información financiera intermedia de los Auditores Independientes al 30 de junio, y Carta de gerencia.
 - Informe Intermedio de Cumplimiento Fiscal de enero a junio, y Carta de gerencia.
 - Verificación en los Términos de referencia para la contratación del Auditor externo sobre condiciones de independencia respecto a otros servicios profesionales proporcionados, para el año 2026.

- Sesión 5
 - Lectura del Acta del Comité de Auditoría correspondiente a la sesión 04/2025.
 - Seguimiento al Plan de Trabajo de la Unidad Auditoría Interna con estado a septiembre 2025.
 - Informe de Examen Especial a la Ejecución Presupuestaria y al Cumplimiento de Leyes y Normativa aplicable al Fondo Social para la Vivienda, y Carta de Gerencia, realizado por la Corte de Cuentas de la República, correspondiente al periodo auditado: del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024.
 - Plan Anual de Trabajo 2026 de la Unidad de Auditoría Interna.
 - Informes de Auditoría Interna Programados y No Programados correspondientes al tercer trimestre 2025.
 - Informe sobre presentación de Declaración Anual de Independencia de personal de nuevo ingreso a la Unidad de Auditoría Interna.
 - Revisión y Solicitud de modificación al Estatuto de Auditoría Interna.



VIII. COMITÉ DE RIESGOS

1. Miembros del Comité de Riesgos y cambios durante el período informado

Miembros	Nombre
Presidente del Comité:	Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez.
Presidente y Director Ejecutivo del FSV	
Directores externos:	Lic. Juan Neftalí Murillo Ruiz. Ing. Roberto Eduardo Calderón López. Licda. Tanya Elizabeth Cortez Ruiz. Sr. José Alfredo Cartagena Tobías.
Gerente General:	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.
Jefe Unidad de Riesgos:	Lic. René Antonio Arias Chile.
Suplente:	Lic. René Cuellar Marengo.
Gerente de Finanzas	

- Durante el periodo informado no hubo cambios en los miembros del Comité.

2. Número de sesiones en el período

Tipo de sesiones	Fecha	No. de Actas	Total de miembros que asistieron
Ordinaria	18/02/2025	01/2025	8
Ordinaria	13/05/2025	02/2025	7
Ordinaria	26/08/2025	03/2025	8
Ordinaria	18/11/2025	04/2025	8
Total sesiones	4		

3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- Informar trimestralmente o cuando sea necesario a la Asamblea de Gobernadores(as) y/o Junta Directiva según corresponda, sobre los riesgos asumidos por la entidad, su evolución, sus efectos en los niveles patrimoniales y las necesidades adicionales de mitigación.
- Velar porque la Institución cuente con la adecuada estructura organizacional, estrategias, políticas y recursos para la gestión integral de riesgos.
- Proponer a la Asamblea de Gobernadores(as) y/o Junta Directiva los límites de exposición o ajustes a los existentes, considerando los tipos y la posición consolidada de riesgos.
- Asegurar e informar a la Junta Directiva la correcta ejecución de las estrategias y políticas aprobadas.



- v. Revisar y autorizar modelos y metodologías de la gestión de cada uno de los riesgos asumidos por la entidad, así como sus modificaciones y los nuevos riesgos por las operaciones, productos y servicios que la Institución pretenda ofrecer al mercado.
- vi. Requerir y dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos a los límites de exposición o deficiencias reportadas.
- vii. Revisar y avalar las propuestas de mejoras a los procesos y normativas relacionadas con la gestión de riesgos, previo a someter a consideración de las instancias correspondientes.
- viii. Presentar a Junta Directiva los aspectos relevantes de la gestión de riesgos.
- ix. Conocer y revisar informes sobre resultados de la gestión de riesgos, emitidos por las instancias de supervisión y control internos o externos.

4. Temas corporativos conocidos en el período

- Informes Trimestrales de la Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos en el FSV.
- Informe de Gobierno Corporativo, año 2024 y anexos.
- Pronunciamiento sobre la suficiencia de reservas, año 2024.
- Informes de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo, con cifras al 31 de diciembre 2024 y al 30 de junio de 2025.
- Resumen de aspectos relevantes conocidos por Comité de Riesgos, segundo semestre 2024 y primer semestre 2025.
- Seguimiento a los Planes de trabajo de la Unidad de Riesgos, Riesgo Operacional y la Gestión de Continuidad del Negocio del FSV.
- Seguimiento a las métricas para monitoreo del sistema de Gestión de la Seguridad de la Información.
- Revisión y actualización del Programa de Seguridad de la Información del FSV.
- Aprobación de los Planes de Trabajo para la Unidad de Riesgos, Gestión del Riesgo Operacional y Gestión de la Continuidad del Negocio y programa de pruebas, año 2026.
- Programa de Capacitación y Divulgación, año 2026.



IX. COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS

1. Miembros del Comité de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos, y cambios durante el período informado

Miembros	Nombre
Presidente del Comité: Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez.
Directores externos:	Ing. Roberto Eduardo Calderón López. Sr. Javier Antonio Cortez Mejía. Lic. Rafael Enrique Cuéllar Renderos. Sr. Fredis Vásquez Jovel.
Gerente Legal:	Lic. Inocente Milciades Valdiviezo Suarez
Gerente de Créditos:	Ing. Luis Gilberto Barahona Delgado.
Oficial de Cumplimiento:	Ing. José Andrés Hernández Martínez.
Suplentes:	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.
Gerente General:	
Jefe Área de Escrituración:	Lic. Jose Ernesto Orellana Juárez.
Jefe Unidad de Riesgos:	Lic. René Antonio Arias Chile.
Oficial de Cumplimiento Suplente:	Lic. Daniel Orlando Osegueda Orantes.

- Durante el periodo informado no hubo cambios en los miembros del Comité.

2. Número de sesiones en el período

Tipo de sesiones	Fecha	No. de Actas	Total de miembros que asistieron
Ordinaria	28/01/2025	1/2025	11
Ordinaria	28/04/2025	2/2025	11
Ordinaria	15/07/2025	3/2025	11
Ordinaria	15/10/2025	4/2025	11

3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- i. Dar seguimiento a la gestión de Oficialía de Cumplimiento, Plan de Trabajo y al Programa de Capacitación en materia de prevención de LDA/FT/FPADM.
- ii. Proponer modificaciones o mejoras a las políticas y lineamientos para la prevención LDA/FT/FPADM, con apego al marco legal.
- iii. Conocer las deficiencias al programa de prevención detectadas por la Oficialía de Cumplimiento, así como las acciones o medidas correctivas que se hayan implementado para tales efectos.



- iv. Revisar que el enfoque de la Oficialía de Cumplimiento y la estructura de control interno esté orientada a la prevención y gestión de riesgos de LDA/FT/FPADM.
- v. Promover la independencia y autonomía de la Oficialía de Cumplimiento. Para tal efecto, hará del conocimiento de la Junta Directiva cuando el(la) Oficial de Cumplimiento le informe de acciones que limiten su independencia y autonomía, a fin de que la Junta Directiva tome las medidas que correspondan.
- vi. Asegurarse que la Oficialía de Cumplimiento tenga acceso irrestricto a toda la información y documentación que maneja la Institución relacionada con el LDA/FT/FPADM. Para lo cual hará del conocimiento de la Junta Directiva cuando el(la) Oficial de Cumplimiento le informe de alguna acción que restrinja o limite el acceso a información y documentación, a fin de que la Junta Directiva tome las medidas que correspondan.

4. Temas corporativos conocidos en el período

- Informe sobre la gestión de Oficialía de Cumplimiento.
- Revisión del resumen semestral para conocimiento de Junta Directiva.
- Cumplimiento de reportes enviados a la UIF.
- Revisión de mecanismos para el control, detección de operaciones inusuales y reporte de operaciones sospechosas.
- Seguimiento a informes de entes de supervisión y otros.
- Seguimiento a la metodología de segmentación de clientes.
- Revisión de la matriz de eventos de riesgo LA-FT.
- Revisión del Plan de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento y Programa de Capacitación al personal del FSV para el 2025.
- Revisión de propuesta de modificaciones al Instructivo de Prevención LA-FT.

X. COMITÉ ANTISOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN

1. Miembros del Comité de Antisoborno y Anticorrupción

Integrantes del Comité	Nombre
Presidente del Comité: Presidente y Director Ejecutivo del FSV	Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez.
Directores externos:	Lic. Juan Neftalí Murillo Ruíz. Licda. Tanya Elizabeth Cortez Ruíz. Sr. José Alfredo Cartagena Tobías.
Gerente General:	Lic. Luis Josué Ventura Hernández.



Integrantes del Comité	Nombre
Gerente Legal:	Lic. Inocente Milciades Valdiviezo Suárez.
Jefe Unidad de Auditoría Interna:	Lic. Ricardo Isaac Aguilar González.
Oficial de Cumplimiento Antisoborno:	Lic. Jairo Felipe Alonso Damas Cruz

- Durante el período informado no hubo cambios en los miembros del comité.

2. Número de sesiones en el período

Tipo de sesiones	Fecha	No. de Actas	Total de miembros que asistieron
Ordinaria	18/03/2025	01/2025	10 ¹
Ordinaria	24/06/2025	02/2025	11 ²
Ordinaria	30/09/2025	03/2025	10 ³
Ordinaria	09/12/2025	04/2025	9 ⁴
Total sesiones	4		

¹Invitados: Lic. Wilfredo Antonio Corea González, Jefe Unidad de Sistemas Integrados, Lic. Julio Enrique Vega Álvarez, Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda.

²Invitados: Lic. Wilfredo Antonio Corea González, Jefe Unidad de Sistemas Integrados, Licda. Ana Elizabeth Sánchez de Cuéllar, Oficial de Hechos Relevantes, Lic. Julio Enrique Vega Álvarez, Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda.

³Invitados: Lic. Wilfredo Antonio Corea González, Jefe Unidad de Sistemas Integrados, Lic. Julio Enrique Vega Álvarez, Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda.

⁴Invitados: Lic. Wilfredo Antonio Corea González, Jefe Unidad de Sistemas Integrados, Licda. Ana Elizabeth Sánchez de Cuéllar, Oficial de Hechos Relevantes, Lic. Julio Enrique Vega Álvarez, Asesor Legal para el Fondo Social para la Vivienda.

3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período

- i. Dar su autorización a la política de antisoborno institucional previo a la aprobación de Junta Directiva.
- ii. Conocer sobre la adecuación y la implementación del sistema de gestión antisoborno a través de informes de desempeño del sistema.
- iii. Conocer los resultados de la gestión antisoborno y anticorrupción, de las investigaciones, de las auditorías realizadas y de las revisiones de los procesos de compras.
- iv. Dar seguimiento a las recomendaciones que se formulan en los informes internos y externos, para que sean corregidos los controles del sistema de gestión antisoborno y anticorrupción.



4. Temas corporativos conocidos en el período

- Sesión 1
 1. Informe de seguimiento del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - a. Informe de ejecución del Programa Anual de Sistemas de Gestión.
 - b. Cumplimiento de objetivos del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - c. Informe de denuncias.
 - d. Informe de Gestión Antisoborno y Anticorrupción (revisión de los procesos de compra).
 - e. Declaración de compromiso.

- Sesión 2
 1. Informe de seguimiento del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - b. Informe de ejecución del Programa Anual de Sistemas de Gestión.
 - c. Informe de denuncias.
 - d. Informe sobre la revisión de los procesos de compra.

 2. Modificación a la Política Integrada de los Sistemas de Gestión.

- Sesión 3
 1. Informe de seguimiento del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - a. Informe de ejecución del Programa Anual de Sistemas de Gestión.
 - b. Resultados y modificación de objetivos del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - c. Resultados de auditoría externa de seguimiento.
 - d. Informe de denuncias.
 - e. Informe sobre la revisión de los procesos de compra.

- Sesión 4
 1. Informe de seguimiento del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - a. Informe de ejecución del Programa Anual de Sistemas de Gestión.
 - b. Resultados de los objetivos del Sistema de Gestión Antisoborno.
 - c. Resultados de auditorías.
 - d. Informe de denuncias e investigaciones.
 - e. Informe sobre la revisión de los procesos de compra.



XI. GOBIERNO CORPORATIVO Y ESTÁNDARES ÉTICOS

1. Descripción de los cambios al Código de Gobierno Corporativo durante el período.

- Durante el ejercicio 2025, no se realizaron cambios al *Instructivo de Gobierno Corporativo*.

2. Descripción de cambios al Código de Ética o de Conducta durante el período.

- Durante el ejercicio 2025, se realizaron cambios al Instructivo de Conducta Ética relacionados a la actualización del pensamiento estratégico o filosofía institucional; aprobados en Sesión de Asamblea de Gobernadores AG-189/2025 punto 13) del 04 de marzo de 2025.

3. Informe de Cumplimiento de las políticas de Gestión y Control de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas.

En cumplimiento de lo establecido en las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17), se ha elaborado el Informe del Cumplimiento de las Políticas de Gestión y Control de Conflictos de Interés y Operaciones con partes relacionadas. El detalle se puede observar en el Anexo 2.

XII. TRANSPARENCIA Y REVELACIÓN DE INFORMACIÓN.

1. Atención de los clientes

La institución cuenta con diversos mecanismos para la atención de clientes entre los que se mencionan los siguientes:

A. Puntos de Atención Presencial:

- Oficina Central, San Salvador.
- Agencia San Miguel.
- Agencia Santa Ana.
- Sucursal Paseo, San Salvador.

B. Centros de Contacto:

- Centro de Contacto Telefónico del FSV (Contact Center) 190
- Llamadas gratis desde USA (1-844-357-0715)



C. Puntos de Atención en el Exterior:

- Ventanilla en Los Angeles, California, EE.UU.
- Ventanilla en Plainview, Nueva York, EE.UU.
- Ventanilla en Silver Spring, Maryland, EE.UU.

D. Medios Electrónicos:

- Sitio Web/ Portal www.fsv.gob.sv.
- Sitio de servicios electrónicos E-Gob (Portal Gobierno Electrónico)
- Sistema de atención digital: citas digitales y programación de citas presenciales
- FSV APP.
- Redes Sociales: Facebook, X, YouTube.
- Kioscos electrónicos: Ubicados en Oficina Central, Agencias Regionales.
- Kiosco de autogestión digital: Ubicado en Consulado de Houston, Texas, Estados Unidos.
- Servicios de atención digital: FSV APP, Sitio Web y Sistema de Consultas electrónicas (E-Gob), Pagos electrónicos con NPE, transfer 365 y plataforma simple SV; Códigos QR para diferentes servicios para clientes actuales y potenciales, Citas Digitales, programación de Citas Presenciales y correos electrónicos de Contáctenos del Sitio Web y Aplicación Móvil, Chatbot y WhatsApp y WebChat.

E. Fondo Móvil.

F. Buzones de sugerencias.

G. Encuestas de satisfacción al cliente.

H. Correo electrónico.

La atención de quejas y reclamos se realiza de la siguiente forma:

Técnico de Atención al Cliente.

1. Revisa e ingresa al control de seguimiento en CRM las consultas, quejas, solicitudes, buenos comentarios y sugerencias recibidas de: a) Contact center, b) Encuestas, c) Buzón de sugerencias, d) Buzón contáctenos, e) Buzón contáctenos - FSV APP, F) Redes sociales, g) Correos electrónicos, h) vía telefónica, i) Presencial, j) Canales digitales, otros.

Los casos recibidos por correo electrónico de la Defensoría del Consumidor son revisados, registrados y remitidos a la unidad organizativa correspondiente, su seguimiento procede conforme a lo establecido en el Procedimiento para el control de salidas no conformes.



Todos los casos ingresados en el sistema CRM con préstamo activo, deben actualizarse en el sistema Abanks los números de teléfono, correo(s) electrónico(s) documentos de identidad, entre otros datos del (de la) cliente(a) (si aplica).

Notas:

- Los literales a), b), c) y j) son ingresados por la Unidad de Comunicaciones y Publicidad.
- Los comentarios catalogados como "Comentarios libres" y los buenos comentarios derivados de encuestas no se ingresan al control de seguimiento de consultas.
- Los comentarios con factor de servicio incidencia externa ozona horaria se considerarán como no factibles.

Ruta: <https://fsv.crm.dynamics.com>

2. Revisa o modifica su clasificación (si aplica) y remite a las unidades organizativas correspondientes para su resolución, envío de respuesta y seguimiento.

Jefe Unidad Organizativa.

3. Determina acciones para los casos recibidos de los(as) clientes(as):

- a. Si son reclamos: proceden conforme a lo establecido en el Procedimiento para el Control de Salidas No Conformes.
- b. Si son sugerencias/quejas/solicitudes/consultas: Determinan en el plazo establecido en las disposiciones de este instrumento normativo las actividades para generar acciones de mejora, justifica y documenta los casos que no generan acciones de mejora (las unidades organizativas deben emitir respuesta aun cuando no aplique). Para las quejas también da seguimiento a los casos que no posean información de contacto del (de la) cliente(a) si ésta constituye una acción de mejora.
- c. Si son requisitos: identifican y revisan diferencias entre los requisitos: identifican y revisan diferencias entre los requisitos del Fondo y los solicitados por el(la) cliente(a).

4. Notifica al (a la) cliente(a) la atención del caso recibido por la vía definida: llamada telefónica, nota, correo electrónico, entre otros (cuando aplique).

Se debe obtener el número de identificación del (de la) cliente (a) y datos de contacto adicionales (en caso no este incorporado), con el objetivo de mantener actualizada la base de datos. Esta información debe enviarse por correo electrónico sobre el caso que el Área de Atención al Cliente remitió.



5. Recibe de las unidades organizativas, la notificación de resolución o acciones ejecutadas como resultado de las sugerencias, quejas, consultas, solicitudes u observaciones, si aplica o no; en forma individual por cada caso; adjuntando la evidencia de éstas (correo electrónico, memorándum, minuta de reunión, entre otros) las cuales deben ser relacionadas y contestadas por cada caso.

Técnico de Atención al Cliente.

6. Realiza lo siguiente:

- a. Actualiza el sistema CRM al recibir la respuesta de acuerdo con el código de caso.
- b. Solicita seguimiento de los casos identificados como: consulta, queja, solicitud y sugerencias pendientes de solventar.
- c. Cierra el caso (si aplica).

7. Prepara y envía por correo electrónico lo siguiente:

- a. Semanalmente los casos pendientes a las unidades organizativas correspondientes.
- b. Mensualmente un reporte detallado a las unidades organizativas con mayor reincidencia de casos.
- c. Para los casos en que se haya superado el plazo de 3 días hábiles para resolución por parte del (de la) responsable sin la debida justificación, informa por correo electrónico a la Unidad de Servicios Integrados.

8. Elabora informe trimestral de los casos reportados, informa y envía al (a la) Jefe (a) Área de Atención al Cliente.

Jefe Área de Atención al Cliente.

9. Revisa, analiza y remite trimestralmente por correo electrónico informe de seguimiento al (a la) Gerente(a) Servicio al Cliente y unidades organizativas respectivas.



2. Detalle de los principales hechos relevantes de la entidad, de conformidad a la normativa aplicable, durante el periodo del informe anual.

No.	Fecha	Hecho relevante	Descripción
1	4 de marzo de 2025	Acuerdos tomados en asamblea de gobernadores: presentación de estados financieros 2024	Se sometió a consideración de Asamblea de Gobernadores los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 en cumplimiento al art. 16 literal b) de la Ley del FSV.
2	4 de marzo de 2025	Acuerdos tomados en asamblea de gobernadores: memoria de labores 2024	En Asamblea de Gobernadores No. AG-189 realizada el día 4 de marzo y mediante punto 12, certificado por medio del Gerente General, se sometió a consideración para aprobación de los señores Gobernadores la Memoria Anual de Labores del Fondo Social para la Vivienda, correspondiente al año 2024.
3	15 de mayo de 2025	Informes de las sociedades clasificadoras ZUMMA RATINGS y FITH RATINGS al 31 de diciembre 2024	Se remite informes de clasificación de riesgos del FSV con base en los estados financieros del 31 de diciembre de 2024 de las sociedades Fitch Ratings y Zumma Ratings.
4	22 de mayo de 2025	Modificación de la estructura organizativa de la entidad	EL infrascrito Gerente General del Fondo Social para la Vivienda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda CERTIFICA: Que Junta Directiva según acuerdo A) del Punto IX MODIFICACION DEL ORGANIGRAMA INSTITUCIONAL del Acta de Sesión de Junta Directiva N°JD-092/2025 del 22 de mayo del presente año, acordó: "A. Aprobar la modificación de la Estructura Organizativa, en cuanto a la Integración de la Unidad Ambiental con la Coordinación de Mantenimiento, creando el Área de Mantenimiento y Gestión Ambiental, con vigencia a partir del 23 de mayo de 2025".
5	14 de agosto de 2025	Nuevo nombramiento del Lic. Oscar Armando Morales Rodriguez como Presidente y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda	De conformidad con el acuerdo número 477, el Presidente de la República acordó nombrar a partir del día 18 de agosto de 2025, como director presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social de la Vivienda al licenciado Oscar Armando Morales Rodriguez para un nuevo periodo legal en funciones de tres años.
6	21 de octubre de 2025	Publicación en sitio web de la clasificadora de riesgos MOODY'S sobre la clasificación asignada al FSV y sus Emisiones	Mediante documentación emitida por la clasificadora de riesgos Moody's Local El Salvador, fue publicado en su sitio web un comunicado de prensa donde el FSV obtuvo una calificación de AA+.
7	23 de octubre de 2025	Presentación del informe de clasificación de riesgo al 30 de junio de 2025 de la sociedad clasificadora ZUMMA RATINGS S.A. de C.V.	Mediante documento presentado por la sociedad ZUMMA RATINGS S.A. DE C.V. fueron recibidos los informes definitivos de clasificación de riesgos del FSV con estados financieros al 30 de junio de 2025.
8	24 de noviembre de 2025	Acuerdos tomados en asamblea de gobernadores: nombramiento del auditor externo 2026	El Infrascrito Gerente General con base en el artículo 72 de la ley del FSV CERTIFICA: que mediante punto 5 del acta de Asamblea de Gobernadores AG-192/2025 se aprobó la contratación de la sociedad Velázquez Granados S.A.DE C.V. por un monto de US\$70,000.00 valor que incluye IVA para el ejercicio 2026.
9	24 de noviembre de 2025	Acuerdos tomados en asamblea de gobernadores: modificación a la política crediticia	El Infrascrito Gerente General con base en el artículo 72 de la ley del FSV CERTIFICA: que mediante punto 9 del Acta de Asamblea de Gobernadores AG-192/2025 se aprobó una modificación a la política crediticia del FSV en relación al techo de la vivienda de interés social.



XIII. OTROS

El Instructivo de Gobierno Corporativo y otros documentos normativos internos han sido elaborados cumpliendo con las normativas internas y marco legal externo aplicable:

- a. Ley del Fondo Social para la Vivienda y su Reglamento.
- b. Ley de Ética Gubernamental y su reglamento.
- c. Ley de Compras Públicas.
- d. Ley de Acceso a la Información Pública y su Reglamento.
- e. Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y su Reglamento.
- f. Reglamento Interno de Trabajo.
- g. Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para las Instituciones de Intermediación Financiera.
- h. Instructivo de Conducta Ética.
- i. Instructivo de Gobierno Corporativo.
- j. Manual del Sistema de Gestión Antisoborno.
- k. Manual de Gestión de Hechos Relevantes.
- l. Normas Técnicas de Control Interno Específicas del FSV.
- m. Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras.
- n. Normas Técnicas de Gobierno Corporativo.

Anexo 1

Informe de evaluación de prácticas
de Gobierno Corporativo





I. GENERALIDADES

1. Introducción

El gobierno corporativo es clave para garantizar transparencia, eficiencia y sostenibilidad en las instituciones financieras, fortaleciendo la confianza pública y la estabilidad del sistema. Su propósito es proteger los intereses de las partes involucradas mediante decisiones responsables y alineadas con el interés público. La Junta Directiva y la Administración Superior tienen la responsabilidad de definir la estrategia, supervisar operaciones y asegurar el cumplimiento normativo. Durante 2025 se ejecutaron acciones relevantes que reflejan el compromiso institucional con la mejora continua y la consolidación de prácticas sólidas de gestión y control.

2. Objetivo del informe

Evaluar la aplicación de los principios y prácticas de gobierno a la Junta Directiva y la gestión de la Institución en concordancia con la normativa respectiva referente al período de enero a diciembre de 2025, identificando brechas y oportunidades de mejora a fin de actualizarlas.

II. EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE PRINCIPIOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

1. Responsabilidades generales de la Junta Directiva

- a. La Junta Directiva cumple con las atribuciones establecidas en el artículo 26 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, lo regulado en las leyes u otros instrumentos normativos aplicables y lo establecido en las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo según corresponda.
- b. La integración, requisitos, impedimentos y régimen de suplencia de la Junta Directiva se aplica conforme se establece en los artículos 17, 18, 19, 20, 21 y 24 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda.
- c. Se actualiza periódicamente o cuando surjan cambios en el sitio web, apartado de gobierno corporativo la información de los directores: nombre, cargo desempeñado, grado académico y el extracto de la hoja de vida de cada uno de ellos.

2. Composición de la Junta Directiva

- a. La composición de la Junta Directiva está regulada en el artículo 17 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda.



b. En el año 2025 no se registró cambios en los integrantes de Junta Directiva.

3. Estructuras y prácticas de la Junta Directiva

- a. La Junta Directiva, conforme a la facultad conferida en el artículo 26 de la *Ley del Fondo Social para la Vivienda*, ha creado comités para el adecuado ejercicio de la función de supervisión y control, siguientes: Comité de Auditoría, Comité de Riesgos, Comité Ejecutivo, Comité de Créditos, Comité de Seguimiento de la Cartera Morosa, Comité de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos y el Comité de Antisoborno y Anticorrupción.
- b. Los miembros del Comité de Auditoría poseen experiencia en prácticas de auditoría, información financiera y otros aplicables. En el *Instructivo de Gobierno Corporativo*, se detallan las atribuciones o funciones, frecuencia de reuniones y otros aspectos necesarios.
- c. Algunos miembros del Comité de Riesgos poseen experiencia en gestión de riesgos, gestión de capital y liquidez y otros aplicables. En el *Instructivo de Gobierno Corporativo*, se detallan las atribuciones o funciones, frecuencia de reuniones y otros aspectos necesarios.
- d. En los comités de Riesgos, Auditoría, Prevención de Lavado de Dinero y de Activos y Antisoborno y Anticorrupción dentro de sus miembros están directores externos independientes que aportan sus conocimientos y experiencia en los asuntos tratados.

4. Administración Superior y Equipo Gerencial

- a. Los miembros de la Administración Superior son: el Presidente y Director Ejecutivo y Gerente General, cuentan con la experiencia, competencia e integridad necesarias para la gestión institucional. Ambos ejercen las facultades conferidas en los artículos del 29 al 33 de la *Ley del Fondo Social para la Vivienda* y demás normativa aplicable.
- b. La selección del Presidente y Director Ejecutivo, le corresponde al Presidente de la República de El Salvador.
- c. El Gerente General (Lic. Luis Josué Ventura Hernández) ha sido nombrado por Junta Directiva, a partir del 28 de enero de 2021.
- d. Por mandato de Junta Directiva y conforme a la normativa, ejercen una adecuada vigilancia para garantizar que las actividades sean coherentes con la estrategia de negocio, apetito de riesgo y políticas aprobadas por los Órganos de Dirección. Además, delegan responsabilidad al personal y establecen una estructura de gestión que promueve la transparencia y rendiciones de cuentas.



- e. Proporcionan información relevante y periódica que necesitan los Órganos de Dirección para supervisar y evaluar la calidad de su desempeño, como: cambios de estrategias, resultados, condición financiera, normas de cumplimiento, deficiencias de control interno, entre otros.
- f. La Administración Superior para el funcionamiento eficiente de la administración institucional es apoyada por los Gerentes de Área y demás funcionarios administrativos según lo establece el Art. 32 de la *Ley del Fondo Social para la Vivienda*.
- g. El nombramiento de los cargos ejecutivos o puestos gerenciales se realiza conforme al numeral 8 mecanismos de elección y sustitución de miembros de Alta Gerencia establecido en el *Instructivo de Gobierno Corporativo*.
- h. En los puestos gerenciales no se registraron cambios en el año 2025.

5. Gestión de riesgos

- a. La Institución cuenta con una estructura para la gestión integral de riesgo, según detalle:
 - i. Comité de Riesgos.
 - ii. Unidad de Riesgos.
 - iii. Oficialía de Cumplimiento.
 - iv. Líder de cada proceso de trabajo.
 - v. Personal.
- b. Se cuenta con metodología y normativa documentada para los diferentes tipos de riesgos, donde se identifican los riesgos sustanciales, agregados y emergentes, se evalúan, se mide la exposición de la Institución para hacer frente a ellos y existe revisión periódica de estos. Los resultados son sometidos a conocimiento o autorización de las instancias correspondientes para conocer el apetito de riesgo y límites sobre estos. La metodología está diseñada conforme al negocio de la Institución y los tipos de riesgos que se deben gestionar, garantizando que las capacidades de identificación, medición, mitigación y seguimiento sean proporcionales al tamaño y complejidad de la Institución y a su perfil de riesgo.
- c. Los riesgos se identifican para la cartera de préstamos considerando los casos y saldos de balance y fuera de este, líneas de negocio y otros de mayor importancia.
- d. La normativa que regula la gestión de riesgos es: *Instructivo para la Gestión Integral de Riesgos, Manual para la Gestión del Riesgo de Crédito, Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez, Manual para la Gestión del Riesgo Operacional y Procedimiento de Administración de Riesgos*.



- e. La gestión de riesgo operacional se desarrolla mediante metodologías y lineamientos aprobados por Comité de Riesgos y Junta Directiva acordes a la naturaleza, tamaño, perfil de riesgo y volumen de operaciones de la institución. Asimismo, se han identificado los factores de riesgos que podrían generar eventos de riesgo operacional, los cuales son mitigados a través de controles establecidos y un monitoreo constante para verificar su efectividad, esto contribuye a fortalecer la cultura de prevención de riesgos y concientizar al personal sobre la importancia de la gestión. Durante el periodo informado no se realizaron modificaciones a la metodología o mecanismos de gestión, ya que en la revisión realizadas no se detectaron deficiencias metodologías que puedan requerir de su actualización.
- f. Actualmente la gestión de riesgo operacional se desarrolla y gestiona con el apoyo de un sistema informático, a través del cual, los líderes de proceso pueden tener disponible la información de los riesgos aplicables a sus procesos para realizar una gestión oportuna, implementar mejoras en sus controles y registrar los eventos materializados; el fortalecimiento de la cultura ha permitido que los líderes puedan dar seguimiento a sus riesgos y de esta manera se informa periódicamente sobre los resultados de la gestión a las autoridades correspondientes.
- g. En la medición del riesgo se incluyen elementos cualitativos y cuantitativos que valoran su entorno operativo externo, incluyendo el riesgo reputacional.
- h. Los controles internos están diseñados para garantizar que cada riesgo clave tenga un mecanismo, control u otra medida para que funcione de la forma esperada; estos proporcionan una garantía razonable, integridad, cumplimiento y eficacia del proceso.
- i. Se analiza periódicamente la información y los resultados para monitorear el comportamiento de las operaciones significativas.
- j. En el análisis de riesgo se realizan escenarios de estrés o backtesting para comprender mejor las exposiciones potenciales al riesgo en circunstancias adversas, ejemplo: pruebas de continuidad del negocio, análisis de vulnerabilidades u otros.
- k. Se realiza análisis de cartera crediticia o hipotecaria, opiniones de potenciales riesgos previos a lanzamientos de nuevos productos y servicios, o antes de cambios importantes en el ambiente operativo o informático.
- l. La gestión de riesgos es comunicada al personal involucrado por diversos medios: boletines, informes y otros.
- m. La posición de los riesgos es informada al Comité de Riesgos, Administración Superior, gerencias y jefaturas involucradas, y otras instancias correspondientes. La información es presentada de forma concisa, prioritaria y significativa.



6. Cumplimiento

El Fondo cuenta con mecanismos de cumplimiento en los temas:

- a. Prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo: Se cuenta con una Oficialía de Cumplimiento que garantiza que la Institución opera con integridad y en armonía con las regulaciones y políticas externas e internas aplicables en esta materia. Esta se encarga además de asesorar en el cumplimiento de dichas normativas.
- b. Cumplimiento normativo o regulatorio: se cuenta con una Oficial de Cumplimiento Normativo, quien se encarga de verificar y dar seguimiento a nivel institucional que se cumpla con los requerimientos de las diferentes normativas externas aplicables.
- c. Cumplimiento antisoborno: se cuenta con un Oficial de Cumplimiento Antisoborno, quien se encargará de supervisar el diseño e implementación del sistema de gestión antisoborno, actuando como garante institucional de la integridad, transparencia y legalidad en los procesos administrativos y de contratación, previniendo y denunciando cualquier acto de soborno o corrupción.

7. Auditoría interna

- a. La auditoría interna, constituye la tercera línea de defensa en el sistema de control interno, goza de independencia de las actividades auditadas, tiene un mandato claro y rinde cuentas al Comité de Auditoría y Junta Directiva. Además, cuenta con destrezas, recursos y autoridad necesaria.
- b. Evalúa independientemente la eficiencia y eficacia de los sistemas y procesos de control interno, gestión de riesgos y gobierno.
- c. Se rige por normativa aplicable, tales como:
 - i. Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental (NAIG).
 - ii. Normas Técnicas de Auditoría Interna para los integrantes del Sistema Financiero y mejoras (NRP-15).
 - iii. Normas Técnicas para el Manejo de la Garantía de las Emisiones de Valores de Deuda cuando se Constituya con Préstamos Hipotecarios (NDMC-35).
 - iv. Instructivo de Supervisión del Control Interno.
 - v. Manual de Auditoría Interna.
 - vi. Manual de Descripción de Puestos.
 - vii. Procedimientos de Auditoría Interna.



- d. Durante el año 2025, han presentado al Comité de Auditoría 14 informes de auditorías realizadas programadas y no programadas, según detalle:
- i. Exámenes realizados a procesos: Riesgos, Procesos clave, Gestión Financiera, Archivo, Agencias, Activos Extraordinarios, Compras.
 - ii. Exámenes realizados a temas relevantes: arqueos de fondos, sistema de prevención de lavado de dinero, y activos y financiamiento al terrorismo, seguridad de la información revisión del cálculo y constitución de reservas.
- e. Por otra parte en las sesiones del Comité de Auditoría se han incluido temas como: Plan de Trabajo de la Unidad de Auditoría Interna y seguimientos a este, Informe sobre presentación de declaraciones anuales de independencia del personal de la Unidad de Auditoría Interna, informe de revisión al estatuto de auditoría interna, reporte de actividades del Comité de Auditoría, informes de auditoría interna programados y no programados, informe de auditoría de estados financieros, verificación en los términos de referencia para la contratación del auditor externo, informe de resultados del programa de control de calidad para la supervisión de la actividad de auditoría interna, memoria de labores de la Unidad de Auditoría Interna, informe de seguimiento a recomendaciones de auditorías anteriores - internas y externas, entre otros.

8. Retribución

- a. La remuneración como un componente clave en la estructura del gobierno corporativo, es asignada en la Institución por tipo de puesto, responsabilidad, experiencia, competencia y otros.
- b. Se cuenta con instrumentos normativos que regulan las remuneraciones, prestaciones y otras compensaciones, tales como: Instructivo de Prestaciones, Manual de Evaluación del Desempeño, Procedimientos para la Administración del Recurso Humanos, entre otras.

9. Divulgación y transparencia

- a. La Administración Superior proporciona en forma anticipada a los miembros de Órganos de Dirección la información pertinente a los asuntos que se presenten para su consideración.
- b. Se informa la gestión institucional, las estrategias, políticas, resultados relevantes, entre otros.
- c. Periódicamente se divulga en diversos medios información útil y relevante, como: memoria de labores, boletines, publicaciones, sitio web, medio de comunicación y otros.



10. El papel de los supervisores

La supervisión la ejercen: Consejo de Vigilancia, Corte de Cuentas de la República, Superintendencia del Sistema Financiero, auditoría externa, auditoría interna, auditorías de sistemas de gestión (interna y externa) y otros entes de supervisión y fiscalización; la Administración Superior, gerencias y jefaturas proporcionan los medios e información requerida para su labor.

III. EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO

1. Instructivo de Gobierno Corporativo

El Instructivo de Gobierno Corporativo no ha sido en modificado en el periodo que se informa:

2. Instructivo de Conducta Ética

Por autorización de Junta Directiva en marzo 2025, se modificó el Instructivo de Conducta Ética, integrando la denominación pensamiento estratégico o filosofía institucional.

3. Capacitación y buenas prácticas de gobierno corporativo

En el mes de marzo de 2025 se ejecutó capacitación para miembros de Junta Directiva y Administración Superior para dar cumplimiento al artículo 12 de las normas NRP-17.

IV. SEGUIMIENTO DE BRECHAS Y OPORTUNIDADES DE MEJORAS DEL INFORME ANTERIOR

Las brechas y oportunidades de mejoras presentadas en el informe anterior correspondientes al año 2024, han sido cumplidas destacándose lo siguiente: se observa alta actividad en los Órganos de Dirección principalmente en la Junta Directiva, lo que evidencia su compromiso para lograr el cumplimiento de las finalidades de la institución de acuerdo con las atribuciones conferidas por la Ley; oportuna actualización y seguimiento de normativa y cumplimiento regulatorio; se cumple con la formación a través de la capacitación; se observa un seguimiento oportuno en cuanto al desarrollo del plan de auditoría interna; así como en el seguimiento, control y comunicación de riesgos.



V. CONCLUSIONES

1. No se han detectados elementos que generen incumplimiento o riesgos, por lo que se concluye que se están ejecutando y regulando con base a lo requerido por las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo.
2. Presentación oportuna de informes a las instancias respectivas que garantizan el cumplimiento de las obligaciones establecidas; tales como: informes de seguimiento de cumplimiento regulatorio, informes de auditoría interna, entre otros.

VI. OPORTUNIDADES DE MEJORA O BRECHAS IDENTIFICADAS

Para este período evaluado se identifica la oportunidad de mejora siguiente:

De conformidad a la reciente aprobación de la Ley Especial para la Prevención, Control y Sanción del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva para la Protección de Datos Personales según decreto N°426 del 07 de octubre de 2025, publicado en el Diario Oficial N° 190 del 09 de octubre de 2025, será necesaria la actualización de la normativa interna vinculada con la operativa institucional (**Oficialía de Cumplimiento y demás involucrados**).

Anexo 2

Informe del Cumplimiento de las Políticas de
Gestión y Control de Conflictos de Interés y
Operaciones con Partes Relacionadas



I. INTRODUCCIÓN

En el cumplimiento de lo establecido en la Norma Técnica de Gobierno Corporativo (NRP-17), se presenta el informe correspondiente al periodo enero-diciembre de 2025, en el cual se detalla el seguimiento y verificación de las políticas institucionales para la gestión y control de los conflictos de interés, así como de las operaciones con partes relacionadas. Este documento resume las acciones realizadas y los mecanismos aplicados para garantizar la transparencia y la correcta actuación del personal.

II. OBJETIVOS

Informar sobre las actividades desarrolladas por el Fondo Social para la Vivienda durante el periodo 2025, orientadas a asegurar el cumplimiento de la política institucional relacionada con la prevención, identificación y gestión de conflictos de interés, conforme a lo establecido en la NRP-17.

III. MARCO LEGAL

El presente informe se elabora en atención al Capítulo III, artículo catorce, párrafo 3, de la NORMA TÉCNICA DE GOBIERNO CORPORATIVO (NRP-17) "La Alta Gerencia deberá elaborar un informe del cumplimiento de las políticas de Gestión y Control de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas el cual formará parte del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

La entidad llevará un registro actualizado, el cual podrá ser centralizado o descentralizado, de los conflictos de interés que se presenten en la entidad. En el registro quedará constancia de manera clara y numerada correlativamente la información siguiente:

- a. La identidad de las personas que han estado expuestas al conflicto de interés;
- b. El departamento o áreas implicadas en el conflicto de interés;
- c. Fecha en la que se originó el conflicto;
- d. Motivo de la aparición del conflicto y descripción detallada de la situación;
- e. Documentos que prueben el conflicto, cuando fuere aplicable;
- f. Instrumentos o servicios financieros a los que hace referencia el conflicto, cuando fuere aplicable;
- g. Descripción del proceso de gestión, minimización o, en su caso, subsanación de la situación;
- h. Fecha de subsanación de conflictos de interés;



- i. Estimación de los daños o perjuicios ocasionados a los clientes, cuando esto fuere aplicable.

El registro deberá estar disponible para revisión por parte de la Superintendencia en cualquier momento que ésta lo requiera”

IV. DESARROLLO DE ACTIVIDADES

Con el fin de dar cumplimiento a la norma, se procedió a realizar las siguientes actividades:

- Actualización del Instructivo de Conducta Ética: En la sesión de Junta Directiva de la institución, llevada a cabo el 4 de marzo de 2025, se actualizó el INSTRUCTIVO DE CONDUCTA ÉTICA, el cual entró en vigor el 4 de marzo de 2025. Esta actualización se realizó conforme a la renovación del pensamiento estratégico o filosofía Institucional, actualizando así la misión, visión, valores y principios institucionales.
- Notificación de Conflictos de Interés: Se enviaron correos electrónicos trimestralmente a la Administración Superior, Gerentes y Jefes de Área o Unidad, solicitándoles notificar si identificaban algún conflicto de interés dentro de la institución. No se reportaron casos durante todo el año 2025.
- Jornadas Anuales de Ética Gubernamental: Con el fin de concientizar al personal del FSV sobre el tema, se realizaron las Jornadas Anuales de Ética Gubernamental, enfocándose en combatir el fraude y la corrupción. Se llevaron a cabo 12 jornadas dirigidas a todo el personal de la institución.

V. CONCLUSIÓN

En atención a lo expuesto anteriormente, durante el periodo comprendido de enero a diciembre del año 2025 no se identificaron casos de conflicto de interés ni operaciones con partes relacionadas, conforme a lo establecido en la Norma Técnica de Gobierno Corporativo (NRP 17). Este resultado reafirma el compromiso institucional con la integridad, la transparencia y el cumplimiento responsable de las políticas de conducta ética y gestión antisoborno. Las acciones implementadas durante el año, incluyendo la revisión del Instructivo de Conducta Ética, la gestión preventiva mediante solicitudes periódicas de notificación de posibles conflictos y el desarrollo de las Jornadas Anuales de Ética, han sido determinantes para fortalecer una cultura organizacional basada en la ética, la responsabilidad y la debida diligencia en el ejercicio de las funciones públicas.

