

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)**

**Informe de Auditoría de Estados Financieros
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2014**

(Con el Dictamen del Auditor Independiente)



Worldwide Association

Fondo Social para La Vivienda

(FSV)

**Informe de Auditoría de Estados Financieros
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2014**

Índice del Contenido

	Pág.
Informe de los Auditores Independientes sobre la Situación Financiera	1
Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.	3
Estado de Rendimiento Económico del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.	4
Estado de Ejecución Presupuestaria al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.	5
Estado de Flujo de Fondos al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.	6
Notas Explicativas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.	7
Información Complementaria	39



Elías & Asociados

Audidores Externos y Consultores Gerenciales



MEMBER FIRM
JHI INTERNATIONAL

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

**A la Honorable Asamblea de Gobernadores del
Fondo Social para la Vivienda:**

Introducción.

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), que comprende el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014, el Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Ejecución Presupuestaria y el Estado de Flujo de Fondos correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.

La administración del Fondo Social para la Vivienda es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas importantes, ya sea por fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y realizar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) y Normas de Auditoría Gubernamental, emitidas por la Corte de Cuentas de la República (NAG). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error.

AUDITORIA, ASESORIA GERENCIAL, INFORMATICA E IMPUESTOS

Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

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

Opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la Situación Financiera del Fondo Social para la Vivienda al 31 de diciembre de 2014, el Resultado de sus Operaciones, la Ejecución Presupuestaria y el Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha, sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 1 (a) de los estados financieros.

Otros Asuntos.

Las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, se presentan únicamente con fines comparativos, ya que fueron auditados por otros auditores, en cuyo dictamen de fecha 11 de febrero de 2014, expresaron una opinión sin salvedades sobre los estados financieros del Fondo.

Este informe está destinado únicamente para uso del Fondo Social para la Vivienda, La Superintendencia del Sistema Financiero y la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo, que con la autorización respectiva puede ser del conocimiento público.

San Salvador, 11 de Febrero de 2015.


Aníbal A. Elías
Representante Legal
Elías & Asociados
Inscripción 859



**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 33)**

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Recursos</u>			
Fondos			
Disponibilidades	3	13,866,140	14,914,578
Anticipos de Fondos	4	3,212,442	3,456,606
Total Fondos		17,078,582	18,371,184
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	53,450,000	42,195,000
Inversiones Permanentes	6	0	182,972
Inversiones en Préstamos – Netas	7	725,536,332	723,809,760
Deudores Financieros	8	9,780,172	9,207,343
Inversiones Intangibles – Netas	9	1,972,609	920,354
Inversiones no Recuperables – Netas	10	5,002	1,534
Total Inversiones Financieras		790,744,115	776,316,963
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	11	586,311	653,287
Inversiones en Bienes de Uso			
Bienes Depreciables – Netos	12	3,549,473	3,884,674
Bienes no Depreciables	12	5,237,737	5,237,737
Total Inversiones en Bienes de Uso		8,787,210	9,122,411
Inversiones en Proyectos y Programas			
Inversiones en Bienes de Uso y Desarrollo Institucional	13	3,843,070	4,407,000
Total Recursos		821,039,288	808,870,845
Cuentas de Orden	20	220,876,915	203,627,465
<u>Obligaciones y Patrimonio</u>			
<u>Obligaciones</u>			
Deuda Corriente			
Depósitos de Terceros	14	5,171,434	4,356,708
Financiamiento de Terceros			
Títulos Valores	15	226,460,477	223,651,966
Préstamos	16	19,575,459	21,667,571
Depósitos de Afiliados por Contribuciones	17	241,473,733	249,127,565
Acreedores Financieros	18	18,730,930	18,308,876
Total Financiamiento de Terceros		506,240,599	512,755,978
Total Obligaciones		511,412,033	517,112,686
Patrimonio Estatal	19		
Patrimonio		6,635,429	6,635,429
Resultados Ejercicios Anteriores		217,821	218,577
Resultado del Ejercicio Corriente		30,517,241	30,235,614
Superávit por Revaluación		6,537,772	6,537,772
Reserva de Emergencias		265,686,813	248,099,344
Reserva Técnica		32,179	31,423
Total Patrimonio		309,627,255	291,758,159
Total Pasivo, Patrimonio y Reservas		821,039,288	808,870,845
Cuentas de Orden por Contra	20	220,876,915	203,627,465

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estado de Rendimiento Económico
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 33)**

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	21 y 29	68,902,264	69,703,834
Ingresos Transferencias Corrientes Recibidas		1,069,143	2,860,113
Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	22 y 29	7,792,504	7,926,898
Ingresos por Actualización y Ajustes	23 y 29	23,048,152	21,169,099
Total de Ingresos		100,812,063	101,659,944
Menos:			
Gastos de Gestión			
Gastos de Inversiones Públicas		0	75,000
Gastos en Personal	24	10,077,742	9,555,245
Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	25	8,098,651	8,038,738
Gastos de Bienes Capitalizables		54,133	53,521
Gastos Financieros y Otros	26	11,320,521	10,653,959
Gastos en Transferencias Otorgadas		2,240,225	4,067,409
Costo de Ventas y Cargos Calculados	27	38,488,223	38,937,730
Gastos por Actualizaciones y Ajustes	28	15,327	42,728
Total de Gastos		70,294,822	71,424,330
Resultado del Ejercicio		30,517,241	30,235,614

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)**

**Estado de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 33)**

	<u>2014</u>			<u>2013</u>		
	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado (Nota 29)</u>	<u>Saldo</u>	<u>Ejecución%</u>	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecutado (Nota 29)</u>
Ingresos						<u>Saldo</u>
Corrientes:						<u>Ejecución%</u>
Venta de Bienes y Servicios	20,000	43,089	(23,089)	215%	20,000	17,681
Ingresos Financieros y Otros	73,500,000	79,682,612	(6,182,612)	108%	66,320,000	75,955,823
Transferencias Corrientes	15,000	9,417	5,583	63%	15,000	10,588
	<u>73,535,000</u>	<u>79,735,118</u>	<u>(6,200,118)</u>		<u>66,335,000</u>	<u>75,984,092</u>
De Capital:						
Venta de Activos Fijos	429,000	158,434	270,566	37%	250,000	509,806
Saldos de Años Anteriores	7,103,005	0	7,103,005	0%	304,910	0
Recuperación Inversiones Financieras	52,000,000	51,070,075	929,925	98%	50,557,135	51,671,261
Endeudamiento Público	20,904,825	18,725,300	2,179,525	90%	44,425,000	22,575,000
	<u>80,436,830</u>	<u>69,953,809</u>	<u>10,483,021</u>		<u>95,537,045</u>	<u>74,756,067</u>
Total de Ingresos	<u>153,971,830</u>	<u>149,688,927</u>	<u>4,282,903</u>		<u>161,892,045</u>	<u>150,740,159</u>
						<u>11,151,886</u>
Egresos						
Corrientes:						
Remuneraciones	10,686,370	10,083,426	602,944	94%	10,330,270	9,559,357
Adquisiciones de Bienes y Servicios	10,357,195	8,128,726	2,228,469	78%	10,670,270	8,141,503
Gastos Financieros y Otros	13,567,930	13,152,778	415,152	97%	13,477,625	12,414,086
Transferencias Corrientes	8,516,885	6,750,043	1,766,842	79%	8,954,935	7,904,832
	<u>43,128,380</u>	<u>38,114,973</u>	<u>5,013,407</u>		<u>43,433,100</u>	<u>38,019,778</u>
De Capital:						
Inversiones en Activos Fijos	6,097,390	1,748,551	4,348,839	29%	7,335,325	5,301,304
Inversiones Financieras	86,302,600	85,188,210	1,114,390	99%	93,250,100	84,664,679
Amortización Endeudamiento Público	18,443,460	18,008,901	434,559	98%	17,873,520	17,280,984
	<u>110,843,450</u>	<u>104,945,662</u>	<u>5,897,788</u>		<u>118,458,945</u>	<u>107,246,967</u>
Total de Egresos	<u>153,971,830</u>	<u>143,060,635</u>	<u>10,911,195</u>		<u>161,892,045</u>	<u>145,266,745</u>
Superávit (Déficit) Presupuestario		<u>6,628,292</u>	<u>(6,628,292)</u>			<u>5,473,414</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Estado de Flujo de Fondos
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – Nota 33)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Disponibilidades Iniciales	14,914,578	11,421,361
Resultado Operacional Neto	(3,698,932)	(4,804,157)
Fuentes Operacionales		
Venta de Bienes y Servicios	43,089	17,681
Ingresos Financieros y Otros	69,332,344	67,751,504
Transferencias Corrientes Recibidas	9,417	10,588
Venta de Activos Fijos	362,434	493,806
Recuperación de Inversiones Financieras	73,953,223	69,689,026
Transferencias entre Dep. Institucionales	1,057,956	2,860,113
Operaciones de Ejercicios Anteriores	7,985,279	6,147,521
Total Fuentes Operacionales	<u>152,743,742</u>	<u>146,970,239</u>
(-) Usos Operacionales		
Remuneraciones	9,634,159	9,193,011
Adquisiciones Bienes y Servicios	7,128,398	7,446,963
Gastos Financieros y Otros	11,461,757	10,922,642
Transferencias Corrientes Otorgadas	6,750,043	7,904,832
Inversiones en Activos Fijos	1,085,977	3,121,047
Inversiones Financieras	79,606,269	79,622,479
Inversiones Financieras Temporales	35,100,000	27,500,000
Transferencias entre Dep. Institucionales	1,057,956	2,860,113
Operaciones de Ejercicios Anteriores	4,618,115	3,203,309
Total Usos Operacionales	<u>156,442,674</u>	<u>151,774,396</u>
Financiamiento De Terceros		
Empréstitos Contratados	18,725,300	22,575,000
Servicio de la Deuda	18,008,901	17,280,984
	<u>716,399</u>	<u>5,294,016</u>
Resultado No Operacional Neto	<u>1,934,095</u>	<u>3,003,358</u>
Fuentes No Operacionales		
Anticipo a Empleados	7,917	0
Anticipo por Servicios	162	0
Anticipo a Contratistas	488,674	1,130,943
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas	0	17,538
Depósitos Ajenos	6,639,580	24,811,235
Depósitos en Garantía	128,283	120,992
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas	0	864,000
Depósitos Retenciones Fiscales	10,559	8,327
Total Fuentes no Operacionales	<u>7,275,175</u>	<u>26,953,035</u>
(-) Usos No Operacionales		
Anticipos a Empleados	0	3,562
Anticipos por Servicios	216,136	1,513,269
Anticipos a Contratistas	0	486,274
Anticipos de Fondos de Instituciones Públicas	214,867	0
Depósitos Ajenos	3,813,778	21,883,217
Depósitos en Garantía	120,991	54,032
Recaudaciones por Liquidar	975,308	9,323
Total Usos no Operacionales	<u>5,341,080</u>	<u>23,949,677</u>
Disponibilidades Finales	<u>13,866,140</u>	<u>14,914,578</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 33)**

Nota 1 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad.

a. Base de Presentación.

Los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV o el Fondo), han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental, aplicable a Instituciones Gubernamentales y aprobado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda. Esta dependencia, se encarga de establecer las normas y reglamentaciones y ejercer el control y supervisión técnica de las Instituciones que integran el sector público, en materia de contabilidad gubernamental.

b. Estados Financieros.

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

c. Anticipos de Fondos.

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

d. Inversiones Temporales.

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

e. Inversiones Permanentes.

Estos activos representan aquellas inversiones que se mantienen por un período mayor a un año o indefinidamente.

f. Deudores y Acreedores Financieros.

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

g. Inversiones en Préstamos.

El Fondo registra como inversiones en préstamos a cobrar el valor de los contratos de hipoteca el día en que se firma el documento.

h. Estimación para Inversiones en Préstamos.

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

La constitución de esta estimación se realiza de acuerdo a la siguiente tabla:

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-14	1%
B	15-30	5%
C1	31-90	15%
C2	91-120	25%
D1	121-150	50%
D2	151-180	75%
E	181 y más	100%

Además, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), mantiene una reserva voluntaria adicional para Cobertura de Capital Vencido, determinada con el mismo criterio de la NCB-005 y la NCB-022; la Reserva Voluntaria cubre la porción de aquellos préstamos en mora mayor a 90 días que no están cubiertos por la Reserva que normalmente se registra con base a los Instructivos de la Superintendencia del Sistema Financiero y como política prudencial se tiene autorización para cubrir arriba del 100% hasta 175%, según aprobación de la Asamblea de Gobernadores, siempre y cuando se generen las utilidades suficientes. Igualmente se establece una estimación voluntaria de seguros y otras cuentas de difícil recuperación, la cual se presenta como parte del rubro Inversiones no Recuperables.

La Cartera de Préstamos Reestructurados Vigentes también cuentan con una Cobertura adicional autorizada hasta alcanzar el 100%, cuyos aumentos mensuales se reconocen directamente en los gastos por inversiones no recuperables del período y las disminuciones se registran en la cuenta de ingresos por actualizaciones y ajustes.

i. Inversiones Intangibles.

Incluye las cuentas que registran y controlan los gastos cuyo monto se distribuye en el tiempo y derechos diversos pagados por anticipado. Las licencias o patentes, adquiridas para el funcionamiento de los sistemas informáticos de la Institución, son amortizadas en un período no mayor a cuatro años, a partir de la fecha de adquisición. Los seguros pagados por anticipado son valuados al costo y se amortizan durante el período de vigencia de la póliza.

j. Inmuebles para la Venta.

Este rubro incluye terrenos para realizar transacciones de venta o financieras en apoyo a políticas con proyección social desarrolladas por el Gobierno de El Salvador, tales figuras son comodato y donaciones. En estos casos si el valúo resulta superior al valor en registros contables no se reconoce contablemente el revalúo, porque se estaría incrementando el valor de los inmuebles y la Institución no espera beneficios futuros de estos activos. Este rubro también incluye viviendas recuperadas a través de procesos de embargo que se registran cuando las instancias judiciales decretan que el inmueble es adjudicado a favor del Fondo Social para la Vivienda, o bien, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago.

Las viviendas se valúan tomando como base el saldo del préstamo a la fecha de recuperación más todos sus adeudos (capital, intereses y costas procesales) o el correspondiente avalúo independiente, el que sea más bajo. La Institución sigue la política de registrar una estimación para pérdidas en la realización de estas viviendas, al momento de incluirse en los inventarios de activos extraordinarios; clasificados en: normal (con base al valúo), tenencia (con base en la antigüedad en inventarios) y voluntaria (hasta completar el 100% de su valor contable); esta última siempre que las utilidades lo permitan.

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

k. Inversiones en Bienes de Uso y Depreciación.

Los bienes de uso se presentan al costo de adquisición. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Las compras de bienes menores a US\$600, son registradas como gastos de gestión, de los cuales se lleva un control administrativo extracontable.

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

Edificios e Instalaciones	2.5%
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	10%
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	20%
Equipo de Computación	20%
Equipo Telefónico	20%
Otros Bienes Muebles	20%

La Institución registra como bienes no depreciables las cuentas que registran y controlan los bienes inmuebles, entregadas en comodato a entidades del Gobierno de El Salvador y obras de arte y culturales que no se espera que sufran disminuciones en su valor por el uso y transcurso del tiempo. A partir de diciembre de 2005, los terrenos en comodato son presentados a su costo de adquisición.

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos

El artículo 103, literal b) de la Ley AFI, establece el uso de métodos que permiten efectuar actualizaciones, depreciaciones, estimaciones u otros procedimientos de ajuste contable de los recursos y obligaciones. Según las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP 17), la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando.

Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Para el presente ejercicio se obtuvieron actualizaciones de valúos a los inmuebles, cuyas variaciones no se consideran significativas para ajuste como revalúo.

1. Títulos Valores.

La Institución programa anualmente el monto de las emisiones a efectuar en el período. Cada emisión consta de varios tramos de certificados de inversión tomando en cuenta la colocación de créditos en cartera hipotecaria.

Adicionalmente el Decreto Legislativo No.1036 autoriza al Fondo Social para la Vivienda a emitir títulos valores a un plazo de hasta veinticinco años, a una tasa de interés fija, no menor al tres por ciento anual y revisable periódicamente por parte de la Institución, manteniendo en todo momento un diferencial de por lo menos, tres puntos porcentuales con respecto a la tasa de interés activa vigente a la fecha de la revisión, establecida para créditos destinados a la adquisición de vivienda de interés social de un valor de ciento veintiocho salarios mínimos del sector comercio y servicios. Los cuáles serán adquiridos por las Instituciones Administradoras, con los recursos de los Fondos de Pensiones que administren.

m. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

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

n. Intereses Sobre Inversiones en Préstamos.

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

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

o. Venta de Bienes y Servicios.

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

p. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

De acuerdo con la Legislación Salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada, deben ser indemnizados con un monto equivalente a un mes de sueldo por cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente Art. 58 del C. de T.) La Institución ha adoptado la práctica de provisionar un pasivo por este concepto hasta por el 100% del salario devengado y liquidarlo anualmente indemnizando a todos sus empleados.

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

q. Asociación Contable y Presupuestaria de Ingresos y Egresos.

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

r. Deudores Monetarios y Acreedores Monetarios.

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

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

s. Provisiones de Compromisos.

Al 31 de diciembre de cada año, se provisionan todos los compromisos originados en convenios, acuerdos, contratos, o requisiciones de compras cuyo monto se conozca con exactitud y corresponda a bienes o servicios recibidos durante el ejercicio contable, encontrándose pendiente de recepción la documentación de respaldo. Para los cierres mensuales interinos, no se aplica esta política, registrando los compromisos de los cuales se tenga la documentación disponible.

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Institución realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por el año informado. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde las entidades y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que pueda ser contablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modifican con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios, y se revelarán en estas notas.

u. Cuentas de Orden.

Bajo condiciones similares a las establecidas en la Normativa NCB-12, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, se incluyen en las cuentas de orden, el monto de los préstamos con garantía real que tengan más de seis meses de antigüedad de saldo vencido de capital y los préstamos sin garantía real que tengan más de seis meses que ya han sido reservados por el Fondo y que no reportan recuperaciones de capital y sus respectivos intereses, además que no se encuentren en proceso de ejecución judicial. Esto con la finalidad de establecer los montos no recuperados. Al recuperarse estos activos se realiza la correspondiente disminución de las cuentas de orden y cuando se ponen al día regresan a la cartera de balance.

v. Cumplimiento de Disposiciones Legales.

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

Nota 2 – Operaciones.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo N° 328, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973.

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

Mediante Decreto Legislativo N° 700 del 30 de enero de 1991, se autorizó al Fondo para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

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

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

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la vigencia de la Ley en mención, el Fondo procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de Títulos Valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., para continuar realizando su actividad principal: “El Financiamiento para la Obtención de Viviendas”; es así que en julio de 1998, se inicia la emisión de Certificados de Inversión, con plazos desde 3 a 25 años, dirigidos a las AFP's, el INPEP, el ISSS y Público en General.

A partir del 19 de enero de 2012 entra en vigor la Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo, por medio de la cual, se crea una nueva institución pública de crédito denominada “Banco de Desarrollo de El Salvador”, cuyo nombre comercial es BANDESAL, la cual sucede por Ministerio de Ley al BMI en todos sus derechos y obligaciones sin limitación alguna.

Con fecha 7 de Febrero de 2011, el Fondo suscribió préstamo con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) por un monto de US\$25,000,000 del cual podrá hacer uso exclusivamente por la apertura de créditos para los destinos considerados en el manual de créditos BANDESAL.

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

Durante el ejercicio se ejecutó la contratación directa N° FSV-04/2013 “Servicio de Actualización del Sistema Bancario Abanks, Suministro de Licenciamiento Adicional y Adquisición de Nuevos Módulos”; con lo cual desde principios de año se inició el proceso de implementación de la nueva versión y planificando su puesta en producción a partir del mes de diciembre de 2014; visualizándose beneficios a nivel funcional y técnico como los siguientes: Plataforma tecnológica actualizada y soportada por los fabricantes, lo cual permite aprovechar las nuevas ventajas que estas ofrecen y evitar la obsolescencia, módulos integrados al núcleo contable, financiero, portabilidad y accesibilidad del Aplicativo, dado su desarrollado sobre plataforma WEB.

La puesta en producción de la nueva versión requirió el desarrollo de diferentes etapas desde pruebas previas, capacitación del personal y adecuaciones a los diferentes módulos auxiliares para lograr superar algunos inconvenientes que surgieron al implementarse estos; lo cual no afecta las cifras que se presentan en estados financieros.

Nota 3 – Disponibilidades.

Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Efectivo en Caja	4,700	4,700
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	1,619,907	1,707,725
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	12,241,533	13,202,153
Total Disponibilidades	<u>13,866,140</u>	<u>14,914,578</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$10,880 y US\$45,826 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$206,361 y US\$108,324 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	1,376	11,292
Anticipos por Servicios (a)	3,192,818	2,948,756
Anticipo a Contratistas (b)	652	489,326
Anticipo de Fondos a Instituciones	17,596	7,232
Total Anticipos de Fondos	<u>3,212,442</u>	<u>3,456,606</u>

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$1,659,336 y US\$1,656,931 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

- (b) El monto incluye al 31 de diciembre 2014 y 2013 US\$0 y US\$393,952, entregados como anticipos, según contrato derivado de Licitación Pública N° FSV-06/2012 Construcción de Edificio de Recursos Logísticos Comedor del Personal y Archivo General del FSV por valor de US\$3,728,529 con la sociedad Diseño, Construcción, Supervisión y Consultoría, S.A. (DICONSA); y contrato derivado de Concurso Público N° FSV-02/2012 Supervisión de la construcción del mismo edificio por valor de US\$260,721 con la sociedad MR Meléndez Arquitectos, S.A de C.V., con fecha 19 de diciembre de 2014 se efectuó la recepción formal del nuevo edificio.

Nota 5 – Inversiones Temporales.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

<u>Banco</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>			<u>31 de diciembre de 2013</u>		
	<u>Monto</u>	<u>Interés Promedio</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto</u>	<u>Interés Promedio</u>	<u>Plazo</u>
Banco Agrícola, S.A.	8,500,000	4.89	90	-	-	-
Banco DAVIVIENDA SALV., S.A.	-	-	-	8,500,000	4.50%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	10,650,000	5.17	90	7,810,000	4.20%	90
Banco de Fomento Agropecuario	5,000,000	5.12	90	5,900,000	4.25%	90
Banco Promerica, S.A.	6,700,000	5.39	90	3,675,000	4.95%	90
Banco de América Central, S.A.	7,500,000	4.86	90	7,500,000	4.51%	90
Banco Procredit, S.A.	4,000,000	5.20	90	1,000,000	4.20%	90

<u>Banco</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>			<u>31 de diciembre de 2013</u>		
	<u>Monto</u>	<u>Interés Promedio</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto</u>	<u>Interés Promedio</u>	<u>Plazo</u>
Primer Banco de los Trabajadores	-	-	-	250,000	4.75%	180
Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	-	-	-	-	-	-
G & T Continental El Salvador, S.A.	6,100,000	5.24	90	6,060,000	4.77%	90
Scotiabank, S.A.	5,000,000	5.20	90	1,500,000	4.00%	90
Total Inversiones Temporales	53,450,000			42,195,000		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo a las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además el Instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda, aprobado en JD-148/2014, punto XI del 13 de marzo de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$1,250,000 y US\$845,000; respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

Nota 6 – Inversiones Permanentes.

Un resumen de las inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones Permanentes</u>		
Bonos de la reforma agraria emitidos por el ISTA, que fueron recibidos como pago por venta de parcelas de Terreno las vertientes, jurisdicción de Apopa y Tonacatepeque al Instituto de Transformación Agraria (ISTA), según autorización JD-188-2009 Punto XVI del 16/12/09 Y JD-048-2010 Punto V, literal “B” del 17/03/10.	0	182,972
Total Inversiones Permanentes	0	182,972

Nota 7 – Inversiones en Préstamos – Netas.

Las inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones en Préstamos – Netas</u>		
Préstamos para Vivienda:		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	742,906,298	733,199,022
Préstamos Hipotecarios Vencidos	30,608,692	30,657,732
Refinanciamientos Vigentes	7,145,280	7,621,209
Refinanciamientos Vencidos	657,434	945,901
Préstamos Reestructurados Vigentes	53,610,010	52,179,181
Préstamos Reestructurados Vencidos	9,974,342	8,806,796

	2014	2013
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	<u>6,153,298</u>	<u>7,724,201</u>
Sub - Total Préstamos para Vivienda	851,055,354	841,134,042
Otros Préstamos		
Préstamos Personales	446,593	430,364
Terrenos con Promesa de Venta	<u>7,016</u>	<u>8,473</u>
Sub - Total Otros Préstamos	453,609	438,837
Total	851,508,963	841,572,879
Provisión para Inversión en Préstamos	<u>(125,972,631)</u>	<u>(117,763,119)</u>
Total Inversiones en Préstamos – Netas	<u>725,536,332</u>	<u>723,809,760</u>

Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes US\$49,138,161 y US\$29,010,525 respectivamente, para Cobertura según NCB-022 US\$13,300,834 y US\$16,991,839 respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria US\$63,301,069 y US\$71,461,112 respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción US\$217,765 y US\$284,127 respectivamente y para Terrenos con Promesa de Venta US\$6,785 y US\$8,473 respectivamente y préstamos personales por US\$8,017.

El gasto de la provisión voluntaria para cobertura de capital vencido durante el período transcurrido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de US\$4,400,000 y US\$5,515,083, respectivamente.

El 23 de febrero de 2006, por recomendación de la Superintendencia del Sistema Financiero, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), reclasificó el saldo de los préstamos que se encontraban con la modalidad de contrato con promesa de venta celebrado bajo el régimen legal de bien de familia (el cual no permite que el inmueble sea hipotecado), de la cuenta préstamos personales con garantía hipotecaria a la cuenta préstamos con promesa de venta.

Los préstamos para vivienda son concedidos a plazos de hasta 25 años, con garantía hipotecaria. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cartera de préstamos con garantía hipotecaria incluye préstamos en ejecución judicial.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los créditos hipotecarios calificados como categoría A, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 15).

Estos créditos se encuentran a favor del Fondo Social para la Vivienda (FSV) y garantizan las emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios, en cumplimiento a las regulaciones para el manejo de las garantías (RCTG - 32/2010), emitidas por la Superintendencia de Valores y además las hipotecas redescontadas a favor del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), otorgadas con fondos provenientes de la línea de crédito rotativa por US\$25,000,000, según convenio global de crédito con el banco del 7 de febrero de 2011. En información complementaria a estas notas, se presenta un detalle con los saldos de los desembolsos efectuados.

Se aprobaron cambios en la política crediticia quedando una sola tasa activa del 8.5% para vivienda nueva del sector formal con precios de venta mayores a US\$29,800 y la unificación de la tasa activa a 8% para viviendas nuevas del sector informal con precios de venta hasta US\$29,800 con vigencia a partir del 2 de diciembre de 2013.

Se autorizó según acuerdo AG-140 del 06 de noviembre de 2014 la ejecución del nuevo programa de crédito Casa Joven, a partir del 17 de noviembre de 2014 para un período de un año, del cual se evaluará semestralmente los resultados, para proponer la continuidad o modificación de las condiciones de crédito, para obtener mejores alcances.

Modificándose las condiciones para el sector formal, la adquisición de vivienda nueva con precios de venta hasta US\$31,000.00 al 6% a 30 años y para viviendas con precios mayores a US\$31,000.00 hasta US\$125,000.00 al 7% a 30 años plazo. Para el sector de ingresos variables, la adquisición de vivienda nueva con precios hasta US\$31,000.00 al 7.5% a 25 años y para viviendas con precios mayores a US\$31,000.00 hasta US\$125,000.00 al 7.50% a 25 años plazo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los créditos hipotecarios calificados como categoría A1 y A2, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 15). La composición de la cartera por categoría de riesgo, se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2014:

<u>Categoría</u>	<u>Número de Préstamos</u>	<u>Monto de Capital</u>
A1	85,134	735,918,210
A2	146	2,240,015
B	6,912	57,397,665
C1	1,633	13,900,190
C2	2,071	16,909,091
D1	607	5,143,436
D2	201	1,869,860
E	2,354	17,676,888
Total Categoría	99,058	851,055,355

Al 31 de diciembre de 2013:

<u>Categoría</u>	<u>Número de Préstamos</u>	<u>Monto de Capital</u>
A1	84,789	722,116,992
A2	79	1,048,516
B	7,227	56,163,291
C1	1,702	13,371,513
C2	2,263	18,160,459
D1	710	5,739,376
D2	287	2,396,444
E	3,008	22,137,451
Total Categoría	100,065	841,134,042

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2014			Saldo al 31 de diciembre de 2013		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0.00	9	10,195	0.00	9	10,664
4.00	93	966,163	4.00	102	967,726
4.50	2	16,572	4.50	2	18,634
4.77	4	28,616	4.77	4	33,334
4.97	17	204,550	4.97	16	168,690
5.00	3	5,654	5.00	6	10,378
5.50	46	780,764	5.50	32	24,341
6.00	4,937	80,163,114	6.00	3,962	61,777,053
6.25	55	2,497,116	6.25	55	2,563,725
6.50	42,555	195,081,408	6.50	46,089	224,677,045
7.00	1,478	15,383,480	7.00	1,496	15,598,007
7.50	92	1,198,290	7.21	1	51,030
7.77	5,444	38,193,163	7.50	8	57,906
7.97	13,552	103,256,452	7.76	5	111,555
8.00	377	5,988,965	7.77	5,831	42,183,332
8.27	15	172,512	7.97	12,686	96,736,540
8.28	6	155,886	8	245	2,963,221
8.47	12	120,466	8.27	12	117,857
8.50	152	6,921,594	8.47	12	117,903
9.00	25,881	286,022,743	8.50	9	348,009
9.25	3,361	97,340,031	9.00	25,355	280,007,688
9.50	24	411,773	9.25	3,395	100,614,014
10.00	363	6,753,264	9.50	14	213,455
10.50	7	302,086	10.00	237	4,326,556
11.00	3	13,303	11.00	2	8,076
12.50	454	8,144,630	12.50	391	6,762,998
14.50	116	922,565	14.50	89	664,305
	99,058	851,055,355		100,065	841,134,042

Nota 8 – Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Deudores Financieros		
Otros Deudores Financieros	5,060	6,061
Rendimiento de Títulos Valores	130,234	86,273
Ventas de Activos Fijos	0	16,000
Intereses de Préstamos	8,413,720	7,867,851
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,231,158	1,231,158
Total Deudores Financieros	<u>9,780,172</u>	<u>9,207,343</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,231,158 y corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$806,590 y Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,568; la Finca La Bretaña, San Martín, San Salvador fue entregado al Estado de El Salvador para ser administrada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, por un plazo de 50 años con el objeto de desarrollar un parque con vocación ecológica.

Nota 9 – Inversiones Intangibles – Netas.

Las inversiones intangibles netos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones Intangibles – Netas</u>		
Mantto. Y Dep. de Vehículos p/Anticipado	22,424	29,696
Seguros Pagados por Anticipado	622,502	611,946
Derechos de Propiedad Intelectual (a)	1,327,683	278,712
Total Inversiones Intangibles – Netas	<u>1,972,609</u>	<u>920,354</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014, incluye el contrato por valor de US\$899,997 con Arango Software International Inc., por servicio de actualización de sistema bancario Abank's, suministro de licenciamiento y adquisición de nuevos módulos.

10 – Inversiones no Recuperables – Netas.

Las inversiones no recuperables netas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones no Recuperables– Netas</u>		
Deudores Varios en Cobro Judicial	3,200	0
Préstamos FONAVIPO	2,675	2,758
Anticipos por Servicios	764,586	828,745
Costas Procesales no Recuperables	941,495	800,965
Sub – Total	1,711,956	1,632,468
Estimación por Inversiones no Recuperables	(1,706,954)	(1,630,934)
Total Inversiones no Recuperables– Netas	<u>5,002</u>	<u>1,534</u>

Nota 11 – Existencias Institucionales – Netas.

Las inversiones en existencias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Existencias Institucionales – Netas</u>		
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	864	1,858
Materiales de Oficina, Productos de Papel y Cartón	24,136	20,121
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	80,437	49,246
Materiales de Uso o Consumo	34,700	42,220
Bienes de Uso y Consumo Diversos	4,387	4,134
Sub-Total Existencias de Consumo	<u>144,524</u>	<u>117,579</u>
Inmuebles para la Venta:		
Terrenos	1,802,253	1,942,426
Edificios e Instalaciones	18,834	18,834
Activos Extraordinarios	25,396,041	22,829,207
Sub - Total Inmuebles para la Venta	<u>27,217,128</u>	<u>24,790,467</u>
Total	27,361,652	24,908,046
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	<u>(26,775,341)</u>	<u>(24,254,759)</u>
Total Existencias Institucionales – Netas	<u>586,311</u>	<u>653,287</u>

Los inmuebles para la venta incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos para la Venta:		
Finca La Bretaña, San Martín	28,059	28,059
Las Vertientes, Tonacatepeque	231	231
Comunidad Torres de Jerusalén	87,295	87,295
Madre Tierra, Apopa	54,279	54,279
Finca La Selva, Ilopango	16,414	16,414
Lotificación Comunidad 10 de Octubre	5,587	51,838
Lotificación La Selva, Ilopango	6,300	12,220
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	1,355,150	1,355,150
Sub-Total	<u>1,553,315</u>	<u>1,605,486</u>
Revaluación de Terrenos	<u>248,940</u>	<u>248,940</u>
Edificios e Instalaciones:		
Viviendas Adquiridas, Netas de Viviendas en Comodato	12,054	12,054
Viviendas Deterioradas	6,780	6,780
Activos Extraordinarios (b)	25,396,041	22,829,207
Sub-Total	<u>25,414,875</u>	<u>22,848,041</u>
Total Inmuebles para la Venta	27,217,130	24,714,521
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	<u>(26,775,341)</u>	<u>(24,254,759)</u>
Total	<u>441,789</u>	<u>447,708</u>

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

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de US\$1,355,150 respectivamente.

- (a) Los inmuebles para la venta, específicamente los terrenos relacionados con viviendas dañadas, incluyen una provisión por pérdida por el 100% de su valor contable de US\$1,355,314; autorizada su creación según punto VIII de JD-016/12 del 25 de enero de 2012.
- (b) El total de las viviendas para la venta al 31 de diciembre de 2014 y 2013, asciende a 2,317 y 2,108; respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el año, se determinó que existen 601 viviendas invadidas, respectivamente.
- (c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluyen una estimación voluntaria de US\$5,814,326 y US\$6,074,169, respectivamente.

Nota 12 – Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>			<u>31 de diciembre de 2013</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Valor Neto</u>
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones	2,126,233	(963,874)	1,162,359	2,126,233	(918,181)	1,208,052
Revalúo de Edificios e Instalaciones	1,572,204	(265,309)	1,306,895	1,572,204	(194,560)	1,377,644
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	(2,142)	239	2,381	(1,770)	611
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	492,740	(216,426)	276,314	492,740	(177,056)	315,684
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	2,877,543	(2,073,877)	803,666	2,996,964	(2,014,281)	982,683
	<u>7,071,101</u>	<u>(3,521,628)</u>	<u>3,549,473</u>	<u>7,190,522</u>	<u>(3,305,848)</u>	<u>3,884,674</u>
Bienes no Depreciables						
Terrenos (a)	1,305,327	0	1,305,327	1,305,327	0	1,305,327
Revalúo de Terrenos	2,163,514	0	2,163,514	2,163,514	0	2,163,514
Terrenos para Donación					0	
(b)	1,752,690	0	1,752,690	1,752,690		1,752,690
Obras de Arte y Culturales	16,206	0	16,206	16,206	0	16,206
	<u>5,237,737</u>	<u>0</u>	<u>5,237,737</u>	<u>5,237,737</u>	<u>0</u>	<u>5,237,737</u>
Total Inversiones en Bienes de Uso	<u>12,308,838</u>	<u>(3,521,628)</u>	<u>8,787,210</u>	<u>12,428,260</u>	<u>(3,305,848)</u>	<u>9,122,411</u>

(a) Durante el año 2011, la institución efectuó revaluación sobre los edificios, instalaciones y terrenos basado en el valúo efectuado por el Arq. Victor Hugo Valenzuela perito evaluador No. 066-97 autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Este inmueble está otorgado como garantía de la línea de crédito de BANDESAL.

(b) Terrenos para Donación.

Los terrenos para donación corresponden a lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos por US\$929,185 y Lotificación La Selva, Ilopango por US\$823,505, fueron activados según valúos de la Dirección General de Presupuesto y serán descargados por donación a Municipalidad de San Marcos, Ministerio de Educación y Municipalidad de Ilopango respectivamente, al contar con el Decreto Legislativo autorizado según acuerdo JD-243/2013 del 19/12/2013.

Nota 13 – Inversiones en Bienes de Uso y Desarrollo Institucional.

Las inversiones en bienes privativos al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se presentan a continuación:

	2014	2013
<u>Inversión en Bienes de Uso y Desarrollo Institucional</u>		
Costos acumulados de la inversión (a)	3,881,653	4,445,583
Proyecto de fortalecimiento Institucional	75,000	75,000
Aplicación a gastos de gestión edificio de recursos logísticos y archivo	(38,583)	(38,583)
Aplicación inversiones públicas	(75,000)	(75,000)
Total Inversiones en Bienes de Uso y Desarrollo Institucional	3,843,070	4,407,000

(a) Los costos acumulados del proyecto de construcción de edificios de Recursos Logísticos, Comedor del Personal y Archivo General del FSV; según contrato derivado de licitación pública No. FSV-06/2012; con las empresas: Sociedad Diseño, Construcción, Supervisión y Consultoría, S. A. (DICONSAL) y Supervisión de la Construcción del mismo edificio con la Sociedad MR Meléndez Arquitectos, S. A. de C. V.

Nota 14 – Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2014 y 2013; respectivamente, se presentan a continuación:

	2014	2013
<u>Depósitos de Terceros</u>		
Asuntos Pendientes (a)	200,089	115,380
Honorarios por Contratos	119,200	177,136
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizaciones	884,712	399,348
Excedentes de Préstamos	345,050	469,302

	2014	2013
Cuotas de Amortización por Aplicar	162,705	106,110
Complemento para Adquisición de Viviendas	174,243	229,692
Alquiler de Viviendas	9,274	9,104
Reparaciones Recuperables de Seguro	865,565	733,082
Aporte a Crédito para Vivienda	151,174	157,924
Aportes por Aplicar	6,302	7,304
Depósitos en Garantía	975,459	968,167
Depósitos Retenciones Fiscales	37,894	27,335
Embargos Judiciales	43,831	56,686
Derechos Registrales no Financiados	6,828	7,516
Venta de Activos Extraordinarios	29,332	22,422
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (b)	668,000	864,000
Otros	3,244	6,199
Subsidio Canasta Básica	50,351	0
Remuneraciones por Aplicar (c)	426,781	0
Despensa Familiar y Depósitos a favor de Empleados	11,400	0
Total Depósitos de Terceros	5,171,434	4,356,708

- (a) Corresponen a cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de devolver.
- (b) Con fecha 23 de agosto de 2013 el VMVDV y el FSV suscribieron Convenio de Ejecución y Transparencia de fondos para el pago de subsidios en el marco del componente I, subsidios para vivienda social; el VMVDU a fin de disminuir la inversión y las actividades objeto del convenio, estimó conveniente desembolsar la totalidad de los recursos asignados para esta modalidad al FSV, para ser utilizado únicamente para los fines establecidos en el convenio original.
- (c) Gratificación por servicios prestados y vacaciones pendientes de pago correspondientes al ejercicio.

Nota 15 – Títulos Valores.

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, se presentan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>Tasa de interés</u>
CIFSV-3							
Serie A	US\$	5,714,286	14/09/1998	14/09/2023	US\$	2,057,143	5.28
Serie B		4,000,000	14/10/1998	14/10/2023		1,440,000	5.35
Serie C		3,314,286	16/11/1998	16/11/2023		1,193,143	5.06
Serie D		2,628,571	14/12/1998	14/12/2023		946,286	5.28
Serie E		4,685,714	15/01/1999	15/01/2024		1,874,286	5.35
Serie F		4,571,429	12/02/1999	12/02/2024		1,828,571	5.06
Serie G		2,628,571	12/03/1999	12/03/2024		1,051,428	5.28
Serie H		4,457,143	16/04/1999	16/04/2024		1,782,857	5.35
		<u>32,000,000</u>				<u>12,173,714</u>	
						<u>13,453,714</u>	
				Saldos que Pasan		12,173,714	13,453,714

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>Tasa de interés</u>
			Saldos que Vienen	12,173,714		13,453,714	
CIFSV-8							
Serie A	7,428,571	15/06/1999	15/06/2024	2,971,429	5.01	3,268,572	4.76
Serie B	5,142,857	14/07/1999	14/07/2024	2,057,143	5.35	2,262,857	4.61
Serie C	1,142,857	19/08/1999	19/08/2024	457,143	4.83	502,857	4.53
Serie D	4,571,428	16/09/1999	16/09/2024	1,828,571	5.01	2,011,429	4.59
Serie E	5,714,286	14/10/1999	14/10/2024	2,285,714	5.35	2,514,286	4.61
Serie F	4,571,429	14/12/1999	14/12/2024	1,828,571	5.28	2,011,428	4.76
Serie G	5,714,286	14/01/2000	14/01/2025	2,514,286	5.35	2,742,857	4.61
	<u>34,285,714</u>			<u>13,942,857</u>		<u>15,314,286</u>	
CIFSV-10							
Serie A	6,857,143	14/04/2000	14/04/2025	3,017,143	5.35	3,291,429	4.61
Serie B	4,571,428	16/05/2000	16/05/2025	2,011,429	5.06	2,194,286	4.34
Serie C	5,714,286	14/06/2000	14/06/2025	2,514,286	5.28	2,742,857	4.76
Serie D	5,714,286	14/07/2000	14/07/2025	2,514,285	5.35	2,742,857	4.61
	<u>22,857,143</u>			<u>10,057,143</u>		<u>10,971,429</u>	
CIFSV-12							
Serie A	11,428,571	03/10/2000	03/10/2025	5,028,571	4.89	5,485,714	4.47
Serie B	3,428,572	15/11/2000	15/11/2025	1,508,571	5.06	1,645,714	4.34
Serie C	3,428,571	14/12/2000	14/12/2025	1,508,572	5.28	1,645,714	4.76
Serie D	6,857,143	15/01/2001	15/01/2026	3,291,429	5.35	3,565,715	4.61
Serie E	6,854,000	15/02/2001	15/02/2026	3,289,920	5.06	3,564,080	4.34
Serie F	6,888,000	16/03/2001	16/03/2026	3,306,240	5.01	3,581,760	4.59
Serie G	6,888,000	24/04/2001	24/04/2026	3,306,240	4.98	3,581,760	4.50
Serie H	6,888,000	18/05/2001	18/05/2026	3,306,240	4.83	3,581,760	4.53
Serie I	6,888,000	15/06/2001	15/06/2026	3,306,240	5.01	3,581,760	4.76
Serie J	6,888,000	13/07/2001	13/07/2026	3,306,240	5.35	3,581,760	4.50
Serie K	3,960,000	24/08/2001	24/08/2026	1,900,800	4.93	2,059,200	4.53
Serie L	3,960,000	21/09/2001	21/09/2026	1,900,800	5.01	2,059,200	4.59
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	1,900,800	5.12	2,059,200	4.50
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	1,900,800	5.06	2,059,200	4.34
US\$	<u>82,276,857</u>			<u>38,761,463</u>		<u>42,052,537</u>	
CIFSV-13							
Serie A	US\$ 12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	5,760,000	5.28	6,240,000	4.76
Serie B	8,000,000	18/01/2002	18/01/2027	4,160,000	5.35	4,480,000	4.61
Serie C	8,000,000	14/02/2002	14/02/2027	4,160,000	5.06	4,480,000	4.34
Serie D	8,000,000	14/03/2002	14/03/2027	4,160,000	5.28	4,480,000	4.76
Serie E	9,000,000	12/04/2002	12/04/2027	4,680,000	5.12	5,040,000	4.50
Serie F	9,000,000	15/05/2002	15/05/2027	4,680,000	5.06	5,040,000	4.34
Serie G	9,000,000	14/06/2002	14/06/2027	4,680,000	5.28	5,040,000	4.76
Serie H	9,000,000	12/07/2002	12/07/2027	4,680,000	5.12	5,040,000	4.50
Serie I	9,000,000	16/08/2002	16/08/2027	4,680,000	5.06	5,040,000	4.34
Serie J	4,000,000	13/09/2002	13/09/2027	2,080,000	5.28	2,240,000	4.76
Serie K	8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	4,160,000	5.35	4,480,000	4.61
Serie L	7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	3,640,000	5.06	3,920,000	4.34
	<u>100,000,000</u>			<u>51,520,000</u>		<u>55,520,000</u>	
CIFSV-14							
Tramo 1	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	4,160,000	5.28	4,480,000	4.76
Tramo 2	8,000,000	14/02/2003	14/02/2028	4,480,000	5.06	4,800,000	4.34
Tramo 3	8,000,000	11/04/2003	11/04/2028	4,480,000	5.12	4,800,000	4.50
Tramo 4	9,000,000	11/07/2003	11/07/2028	5,040,000	5.12	5,400,000	4.50
Tramo 5	9,000,000	22/08/2003	22/08/2028	5,040,000	4.83	5,400,000	4.53
Tramo 6	9,000,000	12/09/2003	12/09/2028	5,040,000	5.28	5,400,000	4.76
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	5,040,000	5.28	5,400,000	4.76
Tramo 8	9,000,000	27/02/2004	27/02/2029	5,400,000	4.93	5,760,000	4.63
Tramo 9	8,000,000	02/04/2004	02/04/2029	4,800,000	4.89	5,120,000	4.47
Tramo 10	9,000,000	28/05/2004	28/05/2029	5,400,000	4.93	5,760,000	4.63
Tramo 11	9,000,000	02/07/2004	02/07/2029	5,400,000	4.89	5,760,000	4.47
Tramo 12	9,000,000	30/07/2004	30/07/2029	5,400,000	4.87	5,760,000	4.51
US\$	<u>104,000,000</u>			<u>59,680,000</u>		<u>63,840,000</u>	
			Saldos que Pasan	59,680,000		63,840,000	

<u>Denominación</u>	<u>Monto de la Emisión</u>	<u>Fecha de Colocación</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>Tasa de interés</u>
			Saldos que Vienen	59,680,000		63,840,000	
CDVISFSV-01							
Tramo 1	5,743,900	26/02/2013	26/02/2038	5,514,144	3.00	5,743,900	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/05/2013	28/05/2038	5,651,040	3.00	5,886,500	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/09/2013	27/09/2038	5,687,424	3.00	5,924,400	3.00
Tramo 4	4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	4,747,392	3.00	4,945,200	3.00
US\$	<u>22,500,000</u>			<u>21,600,000</u>		<u>22,500,000</u>	
CDVISFSV-02							
Tramo 1	6,166,500	28/03/2014	28/03/2039	6,166,500	3.00		
Tramo 2	6,265,900	30/07/2014	30/07/2039	6,265,900	3.00		
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	6,292,900	3.00		
US\$	<u>18,725,300</u>			<u>18,725,300</u>			
				US\$ <u>226,460,477</u>		US\$ <u>223,651,966</u>	

Las emisiones de valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 diciembre 2014 y 2013, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda.

El saldo de títulos valores al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, incluye US\$40,325,300 y US\$22,500,000 respectivamente, que corresponden a la emisión bajo la denominación CDVISFSV, la cual no cuenta con garantía específica y no fue asentada en el registro público bursátil, según lo estipula el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce.

Nota 16 – Préstamos.

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente; se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos</u>		
Préstamo suscrito el 7 de febrero de 2011, con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) por un monto de US\$25,000,000 del cual podrá hacer uso parcial el FSV; hará uso exclusivamente para la apertura de créditos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, el plazo de la línea de crédito será a partir de esta fecha hasta la finalización del plazo de los créditos descontados dentro de la misma, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	19,500,459	21,592,571
Préstamo BID 2373/OC-ELS FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios, FASE II	75,000	75,000
Total Préstamos	<u>19,575,459</u>	<u>21,667,571</u>

Nota 17 – Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Los depósitos de afiliados por contribución al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Depósitos de Afiliados por Contribuciones</u>		
Cotizaciones Depuradas	230,897,053	238,534,182
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,576,680	10,593,383
Total Depósitos de Afiliados por Contribuciones	<u>241,473,733</u>	<u>249,127,565</u>

En sesión celebrada el 25 de septiembre de 1997, la Junta Directiva acordó utilizar la emisión de los estados de cuenta al 31 de diciembre de 1997, y realizar una fuerte campaña publicitaria para oficializar los saldos de la cuenta individual de depósitos de los afiliados, y dejar pendiente la decisión sobre las cantidades que no logren ser depuradas hasta que se concluya esta actividad.

En sesión del 11 de febrero de 1998, la Junta Directiva acordó que se emitan los estados de cuenta individual de cotizaciones para depurar los saldos con los datos del mes anterior al que entre en operaciones en el nuevo sistema de ahorro para pensiones.

En sesión del 16 de diciembre de 2008, la Junta Directiva autorizó se traslade el saldo existente al mes de diciembre de 2008, de la cuenta corriente no depurados a la cuenta “Provisión para Reclamo de Cotizaciones”, de la cual se atenderán las solicitudes de trabajadores por devolución con reclamo por inconformidad de saldos.

La tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones a partir de diciembre de 2000, es del 0.5% de interés anual.

Nota 18 – Acreedores Financieros.

El detalle de los acreedores financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Acreedores Financieros</u>		
Provisión para Infraestructura (a)	10,777,829	9,983,262
Acreedores Monetarios por Remuneraciones (e)	449,267	366,345
Acreedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (b)	1,622,790	943,545
Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros (c)	1,692,052	1,491,444
Indemnizaciones Laborales	86,576	57,896
Provisión para Prestaciones Laborales (nota 30)	3,123,078	2,654,001
Acreedores Monetarios por Pagar (d)	256,814	589,890
Acreedores Monetarios por Inversiones en Activos Fijos (f)	662,574	2,180,258
Acreedores Monetarios por Inversiones Financieras	59,950	42,235
Total Acreedores Financieros	<u>18,730,930</u>	<u>18,308,876</u>

Año	42417	Indemnizaciones Laborales	<u>86,576</u>	<u>57,896</u>
	42419	Provisiones para prestaciones laborales	<u>3,123,078</u>	<u>2,654,001</u>
	42421001	Provisiones para Infraestructura	<u>10,777,829</u>	<u>9,983,262</u>
Corresponde al excedente resultante entre la provisión de seguros de daños y deuda y el pago efectuado a la Compañía de seguros, para afrontar siniestros no cubiertos por la póliza de seguros.				
(a)	2011	42451154001 A.M. X Adquisición de Bienes y Servicios	6,170	6,170
	2012	42451254001001 A.M. X Adquisición de Bienes y Servicios	0	56,049
	2013	42451354001001 A.M. X Adquisición de Bienes y Servicios	1,000	542,867
	2014	42451454001001 A.M. X Adquisición de Bienes y Servicios	743,149	0
		42451454935001 Impuesto Retenido I.V.A.	7,166	628
		A.M. X Servicios Básicos e Impuestos Activos Extraordinarios		
	2012	42451254001002 A.M. X Servicios Básicos e Impuestos Activos Extraordinarios	538,963	547,740
	2013	42451354001002 A.M. X Servicios Básicos e Impuestos Activos Extraordinarios	80,224	151,046
	2014	42451454001002 A.M. X Servicios Básicos e Impuestos Activos Extraordinarios	246,118	0
Corresponde a provisiones por compras de Bienes y Servicios, pendientes de pago de los años 2011, 2013 y 2014, según requerimientos de las unidades generadoras,				
(b)			<u>1,622,790</u>	<u>1,304,500</u>
y provisiones de Activos Extraordinarios pendientes de pago de los años 2012, 2013 y 2014, según solicitud del Área de Activos Extraordinarios.				
	2013	42451355012 A.M. X Gastos Financieros y Otros	1,032	57,275
	2014	42451455 A.M. X Gastos Financieros y Otros	1,691,021	1,434,169
(c)	Corresponde a provisiones de intereses por CIFSV, y seguros pendientes de pago.-		<u>1,692,053</u>	<u>1,491,444</u>
	2014	42451463004 A.M. X Inversiones Financieras Directas	<u>59,949</u>	<u>42,235</u>
	2014	42451777 A.M. X Reclamos Pendientes de Pago	<u>256,814</u>	<u>228,935</u>
(d)	Corresponde a provisiones por futuros reclamos de Costas Procesales, reintegro de cheques; primas y complementos.-			
	2014	42451 A.M. X Remuneraciones	<u>449,267</u>	<u>366,345</u>
(e)	Corresponde a provisiones por remuneraciones y otras variables de planillas al 31/12/14.-			
	2014	42451461 A.M. X Inversiones en Activo Fijo	<u>662,574</u>	<u>2,180,258</u>
(f)	Corresponde a provisiones de Bienes de Activos Fijos, pendientes de pago al 31/12/14			
	Totales		<u>18,730,930</u>	<u>18,308,876</u>

Nota 19 – Patrimonio Estatal.

El movimiento del patrimonio al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Patrimonio Instituciones Descentraliza das	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica - Riesgo País	Reserva Prestamos Reestructurados Vigentes	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	6,635,429	218,577	30,235,614	6,537,772	248,099,344	31,423	0	291,758,159
Mediante acuerdo N° AG-137/2014								
Punto 6 del 13/03/2014, se autorizó:	0	0	0	0	0	0	0	0
A) Distribuir excedentes del año								
2013 para incrementar la reserva	0	0	(30,235,614)	0	17,587,469	0	12,648,145	0
general.								

	Patrimonio Instituciones Descentraliza das	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica - Riesgo País	Reserva Préstamos Reestructurados Vigentes	Total
B) Crear una provisión para préstamos Reestructurados Vigentes para brindar cobertura complementaria del 100% a esa cartera de préstamos.	0	0	0	0	0	0	(12,648,145)	(12,648,145)
Ajuste por variaciones de la Reserva Técnica de Riesgo País por deterioro del rating internacional del riesgo de los países de donde proceden los fondos.	0	(756)	0	0	0	756	0	0
Resultados del ejercicio 2014	0	0	30,517,241	0	0	0	0	30,517,241
Saldos al 31 de diciembre de 2014	6,635,429	217,821	30,517,241	6,537,772	265,686,813	32,179	0	309,627,255

Nota 20 – Cuentas de Orden.

En las cuentas de orden se incluyen los saldos de préstamos con garantía real que tengan más de seis meses de antigüedad de saldo vencido de capital, que no se encuentren en proceso de ejecución judicial, deberán reconocerse como pérdida; efectuando su inclusión en cuentas de orden, a partir de marzo de 2008, bajo condiciones similares a las establecidas en la NCB – 012 emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. Un resumen al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos	6,743,272	7,069,017
Activos Castigados	214,133,643	196,558,448
Total Cuentas de Orden	<u>220,876,915</u>	<u>203,627,465</u>

Nota 21 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	2,447,620	1,624,308
Intereses de Préstamos Otorgados	66,454,644	68,079,526
Total Ingresos Financieros y Otros	<u>68,902,264</u>	<u>69,703,834</u>

Nota 22 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	43,090	18,226
Venta de Bienes Muebles	0	26,398
Venta de Bienes Inmuebles	7,749,414	7,882,274
Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	<u>7,792,504</u>	<u>7,926,898</u>

Nota 23 – Ingresos por Actualización y Ajustes.

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>		
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	774,713	863,663
Ingresos Diversos (a)	21,985,999	20,170,446
Corrección de Recursos (b)	147,458	121,732
Ajustes de Ejercicios Anteriores	139,982	13,258
Total Ingresos por Actualización y Ajustes	<u>23,048,152</u>	<u>21,169,099</u>

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

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

Nota 24 – Gastos en Personal.

Los gastos en personal al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	77,820	64,490
Remuneraciones Personal Eventual	8,109,122	7,994,591
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	178,190	164,472
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad	654,284	546,632
Indemnizaciones	720,949	726,050
Comisiones	54,527	56,010
Otras Remuneraciones	282,850	0
Total Gastos en Personal	<u>10,077,742</u>	<u>9,552,245</u>

El número de empleados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de 469 y 462 respectivamente.

Nota 25 – Gastos por Bienes de Consumo y Servicio.

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos por Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios	68,281	54,917
Productos Textiles y Vestuarios	22,611	99,338
Productos de Papel, Cartón e Impresos	117,823	86,238
Productos de Cuero y Caucho	4,375	3,114
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	80,279	70,333
Minerales y Productos Derivados	524	3,843
Materiales de Uso y Consumo	96,577	75,976
Bienes de Uso y Consumo Diverso	32,740	30,835
Servicios Básicos	718,572	723,047
Mantenimiento y Reparación	287,805	273,693
Servicios Comerciales	616,587	468,562
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	4,338,120	4,537,355
Arrendamientos y Derechos	333,343	299,646
Pasajes y Viáticos	69,409	24,484
Servicios Técnicos y Profesionales	1,311,605	1,287,356
Total Gastos por Bienes de Consumo y Servicio	<u>8,098,651</u>	<u>8,038,738</u>

Nota 26 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos Financieros y Otros</u>		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	574,926	611,370
Impuestos, Derechos y Tasas	26,863	21,532
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	10,047,881	9,282,195
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	670,851	738,862
Total Gastos Financieros y Otros	<u>11,320,521</u>	<u>10,653,959</u>

Nota 27 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Costo de Ventas y Cargos Calculados</u>		
Costo de Ventas de Bienes de Uso	5,315	12
Gastos por Descargo de Bienes de Larga Duración	24,037	14,068
Gastos por Obsolescencia y Mermas (a)	7,560,011	7,844,244
Amortización de Inversiones Intangibles	2,296,055	1,831,446

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos por Inversiones no Recuperables (b)	20,899,113	21,268,294
Depreciación de Bienes de Uso	432,113	402,727
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	7,271,579	7,576,939
Total Costo de Ventas y Cargo Calculados	<u>38,488,223</u>	<u>38,937,730</u>

(a) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el 2014.

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

(c) Corresponde al costo de venta de activos extraordinarios.

Nota 28 – Gastos por Actualizaciones y Ajustes.

El saldo de gastos por actualización y ajustes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos por Actualizaciones y Ajustes</u>		
Ajustes de Ejercicios Anteriores	15,327	42,728
Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes	<u>15,327</u>	<u>42,728</u>

Nota 29 – Conciliación del Estado de Rendimiento Económico con el Estado de Ejecución Presupuestaria.

	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
<u>Diciembre de 2014</u>			
Saldo según Estado de Rendimiento Económico:	US\$ 68,902,264	7,792,504	23,048,152
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa	10,780,348	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarios no considerados en el presupuesto de ingresos.	0	(7,749,415)	0
Operaciones no monetarias (TM2) por la recuperación de las cuentas de orden en cuanto a intereses y capital de los préstamos castigados, liberación de reservas de préstamos según NCB-22 y ajustes contables de ejercicios anteriores.	0	0	(23,048,152)
Saldo Según Estado de Ejecución Presupuestaria	<u>US\$ 79,682,612</u>	<u>43,089</u>	<u>0</u>

Diciembre de 2013		Ingresos Financieros y Otros	Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	Ingresos por Actualizaciones y Ajustes
Saldo según Estado de Rendimiento Económico:	US\$	69,703,834	7,926,898	21,169,009
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa		6,251,989	0	0
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		0	(7,909,217)	0
Operaciones no monetarias (TM2) por la recuperación de las cuentas de orden en cuanto a intereses y capital de los préstamos castigados, liberación de reservas de préstamos según NCB-22 y ajustes contables de ejercicios anteriores.		0	0	(21,169,099)
Saldo Según Estado de Ejecución Presupuestaria	US\$	75,955,823	17,681	0

Nota 30 – Fondo de Protección.

Los recursos del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la vivienda que están incluidos en los estados financieros del Fondo Social para la vivienda y que para efectos de interpretación de los estados financieros de la Institución deben considerarse como fondos restringidos. El detalle de los recursos y obligaciones del Fondo de Protección incluidos en los estados financieros del FSV al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Disponibilidades		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	10,880	45,826
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	206,361	108,324
Total	<u>217,241</u>	<u>154,150</u>
Anticipos de Fondos		
Anticipos por Servicios	1,653,536	1,656,931
Inversiones Temporales		
Banco Promérica, S.A.	700,000	175,000
G & T Continental El Salvador, S.A.	400,000	360,000
Banco Hipotecario	150,000	160,000
Total	<u>1,250,000</u>	<u>845,000</u>
Depósitos de Terceros		
Excedentes de Préstamos	431	1,284
Acreedores Financieros		
Provisiones para Prestaciones Laborales	3,123,078	2,654,001

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

Las principales finalidades del Fondo de Protección son:

- a) Administrar los aportes mensuales que el FSV efectúe en concepto de retiro.
- b) Administrar los aportes que hagan los trabajadores, garantizar que los recursos aportados al Fondo de Protección produzcan rendimientos a niveles financieros aceptables.

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

Forman parte de los recursos del Fondo de Protección, los aportes obligatorios de los empleados (4% de su salario nominal quincenal) y los aportes que FSV haga a favor de cada empleados en concepto de Fondo de retiro (4% del sueldo nominal de cada empleado). Dichos recursos se invertirán siguiendo criterios económicos y financieros, que permitan lograr el máximo rendimiento y seguridad de sus operaciones. Los intereses devengados por los fondos, serán aplicados a cada una de las cuentas del personal. Para la devolución de aportes, el comité administrativo liberará las cuentas a los empleados en los casos de retiro voluntario, terminación de contrato o supresión de cargo.

Hasta que el Fondo de Protección cuente con su propia personería jurídica, el FSV llevará los registros contables de los recursos del mismo y los presentará en los diferentes rubros de sus recursos y obligaciones en los Estados Financieros Institucionales. El Fondo de Protección, llevará los registros extracontables por los aportes del FSV y los aportes de los trabajadores por separado e individualmente.

Nota 31 – Proceso de Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.

El 7 de octubre de 2009, el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, emitió la siguiente resolución:

- a) Aprobar el Plan Integral para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, y las Normas Internacionales de Información Financiera, según las versiones oficiales emitidas por el Organismo Internacional IASB (International Accounting Standards Board).

- b) Las Entidades que no cotizan en el mercado de valores, deberán presentar sus primeros estados financieros con base a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades por el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011.
- c) Las Entidades que cotizan en el mercado de valores deberán presentar sus primeros estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera, por el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011. Las compañías que no cotizan en el mercado de valores podrán adoptar voluntariamente las Normas Internacionales de Información Financiera.

En concordancia con lo anterior la Superintendencia de valores, el 9 de Agosto de 2010 emitió circular No. SV – 0681, en la cual comunico que:

Para dar cumplimiento a la resolución N° 113/2009 Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría. El Fondo Social para la Vivienda deberá presentar los primeros estados financieros con base a Normas Internacionales de Información Financiera, versión completa y oficial en idioma español emitida por el IASB, a partir del ejercicio que inicia el 1 de enero de 2011.

Por su parte la Dirección General de Contabilidad Gubernamental comunicó al FSV en nota DG-1148/2010 de fecha 30 de agosto de 2010, que el proceso de implantación entre la Normativa del Sistema Gubernamental y las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables al sector público forma parte de los proyectos estratégicos del plan quinquenal del Ministerio de Hacienda a iniciarse en 2011, teniéndose previsto modernizar todo el esquema conceptual y funcional del Sistema de Administración Financiera Integrado (SAFI), dentro del cual está contemplada la armonización de la normativa del sistema contable gubernamental con la normativa internacional aplicable al sector público. Por lo cual, el FSV continuará presentando los estados financieros con base a la normativa vigente.

La Dirección General de Contabilidad Gubernamental comunicó al FSV en nota DG - 0295/2011 de fecha 01 de marzo de 2011, que se tiene previsto para el presente año realizar un proceso divulgativo de los avances y propuestas de cambios técnicos para armonizar la Contabilidad Gubernamental con los estándares internacionales de contabilidad aplicables al sector público que permitan contar con observaciones y sugerencias de los funcionarios directamente involucrados y responsables de los registros contables a nivel institucional, lo que facilitará implementar los cambios y nuevos criterios contables de la valuación y reconocimiento y presentación de las transacciones financieras a través de un proceso gradual a partir del año 2012.

Según nota DGCG - 527/2014 de fecha 31 de marzo de 2014, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental comunicó al FSV: “que el tema de implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público – NICSP en el Sistema de Contabilidad Gubernamental se encuentra en la fase de establecer las bases estratégicas para su adopción, definido por el momento el modelo conceptual y en proceso de elaboración del nuevo catálogo de cuentas (NICSP), siendo estos parte de un conjunto de instrumentos técnicos que deben ser desarrollados junto con un plan de Implementación, el cual está en proceso de diseño.

Considerando el impacto e implicaciones del proceso de implementación de las NICSP en la gestión financiera pública, se ha estimado que se realizará de forma gradual y paulatina, sujeta a la aprobación de las nuevas autoridades ministeriales, el cual será comunicado oficialmente a todas las entidades en su oportunidad”, dada la magnitud de esto, podría tardar más allá de un período fiscal.

Nota 32 – Administración de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda.

Gestión Integral de Riesgos.

El FSV tiene una fuerte y conservadora cultura de administración de riesgos y, como proceso estratégico es una responsabilidad compartida por todos los empleados de la Institución, de tal manera que contribuyen en la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentran expuestas las operaciones que realiza; todo con el propósito de mantener la estabilidad financiera y operativa y entregar respuestas efectivas para atender eventos indeseados o interrupciones no planeadas.

Desde el año 2007 el FSV cuenta dentro de su estructura organizativa, con la Unidad de Riesgos, adelantándose así, a las exigencias regulatorias presentes y alineándose a las recomendaciones sobre mejores prácticas de riesgos emitidas por organismos internacionales como el Comité de Basilea. De igual forma cuenta con un Comité de Riesgos, el cual tiene como parte de sus integrantes a un Director Externo, al Presidente y Director Ejecutivo de la institución y al Jefe de la Unidad de Riesgos; quien actúa como secretario del comité y preside un director externo.

La Gestión Integral de Riesgos del FSV (GIR) es acompañada por un robusto sistema de control interno, compuesto por órganos de control, estructuras organizacionales y procedimientos que garantizan el cumplimiento de las diferentes políticas. De igual forma, es fortalecida a través de nuestro sistema de Gestión de la Calidad bajo la norma ISO 9001: 2008, el cual es sometido a auditorías de seguimiento anualmente y de recertificación cada tres años.

Los riesgos específicos definidos por el FSV para su gestión y control son: Riesgo de Crédito, Riesgo Operacional, Riesgo de Liquidez, Riesgo de Mercado (tasa de interés) y Riesgo de Lavado de Dinero y de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

1) Riesgo de Crédito.

El riesgo de crédito se refiere a la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales relacionadas a los créditos hipotecarios otorgados, al mercado objetivo definido y según las líneas de créditos con que se cuenta.

Existe una sólida estructura organizativa responsable de implementar Políticas, Manuales y Procedimientos para el análisis del riesgo de la contraparte, otorgamiento, desembolso, seguimiento, recuperación y monitoreo de la cartera crediticia.

Como parte de la gestión del riesgo de crédito, el FSV posee una política crediticia concretada a través de sus Normas Institucionales de Crédito y utiliza diversas metodologías de valoración que permiten calificar el perfil de riesgo de un cliente: 1) previo al financiamiento y anticipándose a futuros incumplimientos, se cuenta con el Modelo Credit Scoring; 2) Para conocer el costo neto del financiamiento de los créditos que entran en mora se dispone del Modelo de Pérdida dado el Incumplimiento (LGD); 3) Como apoyo a la política de reservas preventivas se tiene el Modelo de Pérdida Esperada; y 4) Para calificar un cliente, según su comportamiento de pagos histórico, se utiliza el Modelo Rating.

2) Riesgo Operacional

El riesgo operacional se define como la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a causa de acontecimientos externos. Incluye el Riesgo Legal y el Riesgo Reputacional.

El riesgo operacional es gestionado dentro de un robusto sistema de control interno, compuesto por un conjunto de órganos de control, estructura organizacional, políticas, procedimientos, documentación, registros de eventos de riesgo operacional y mecanismos de divulgación y capacitación que permiten identificar, registrar, medir, controlar y mitigar los diferentes riesgos operacionales inherentes a cada uno de los procesos que componen el Sistema de Gestión de Calidad.

La Unidad de Riesgos ha desarrollado una metodología que provee un método sistemático para asegurar que en cada proceso se hayan identificado y cuantificado los riesgos operacionales de mayor relevancia, basados en los controles existentes y estableciéndose estrategias de gestión de riesgos para mitigarlos.

El FSV ha diseñado un Plan de Continuidad que comprende una estructura organizativa involucrada en la respuesta efectiva frente a interrupciones que afecten la integridad de las personas, procesos y sistemas informáticos.

3) Riesgo de Liquidez.

Es el riesgo de que una institución no cuente con la capacidad para honrar obligaciones financieras en los tiempos requeridos a precios razonables.

El FSV cuenta con una estructura organizativa que gestiona estrategias de mitigación para anteponerse a un evento adverso inesperado; así también, cuenta con las siguientes políticas prudenciales: a) las disponibilidades, preferentemente, representarán al menos una suma equivalente de hasta cuatro meses de compromisos, pero sin ser inferior a dos meses; b) Los Depósitos a la vista deben ser de hasta un 30% de la disponibilidad total, sin exceder del monto de un mes de obligaciones. El resto se invierte en depósitos a plazos y

otras inversiones de fácil realización, autorizadas por la Bolsa de Valores de El Salvador;
c) El total de colocaciones que se realice en instrumentos o productos financieros de una misma entidad no excederá del 20% del total de las disponibilidades.

4) Riesgo de Mercado.

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas derivadas de fluctuaciones en las tasas de interés de mercado, afectando las posiciones dentro y fuera del balance o en los resultados financieros de la entidad. El movimiento en las tasas de interés puede tener un impacto negativo en el ingreso anual y en el valor económico del capital del FSV, por lo que se han implementado las siguientes políticas para su control:

- Mantener tasas de interés activas variables.
- Mantener un margen adecuado que permita absorber potenciales incrementos en su costo de fondeo, el cual se ha mantenido estable en los últimos años.
- No se cuenta con portafolios de inversión, salvo los depósitos mantenidos en instituciones financieras nacionales.
- Monitoreo constante de las fluctuaciones de las tasas de interés activas y pasivas.

5) Riesgo de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Es la probabilidad de pérdida o daño reputacional que puede sufrir una institución al ser utilizada como instrumento de lavado de dinero, activos o como canalizadora de recursos para el financiamiento del terrorismo o el encubrimiento de activos provenientes de dichas actividades delictivas.

El FSV cuenta con Políticas y Procedimientos para el control y monitoreo de operaciones irregulares o sospechosas, orientadas a establecer un marco de gestión consecuente con la normativa establecida por las entidades, relacionado al riesgo de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo. Entre las medidas adoptadas por la Institución, se tienen: a) Política Conoce a tu Cliente; b) Debida Diligencia Mejorada; c) Capacitación a todo el personal de la Institución en materia de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos y de Financiamiento al Terrorismo; d) Emisión de Reportes de Operaciones Sospechosas y e) Establecimiento de un Comité de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos.

Nota 33 – Sistema de Cambio y Unidad Monetaria.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.

San Salvador, Febrero de 2015.

Información Complementaria

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

Disponibilidades				
	Cuenta Bancaria	2014	2013	Variación
21109	Bancos Comerciales M/N			
21109007	<u>Banco de América Central</u>			
21109007001	Cta. Cte. N° 200314755	111,496	117,080	(5,584)
21109008	<u>Banco Citibank de el Salvador S.A.</u>			
21109008011	Bco. Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000027-1	1,380	94,517	(93,137)
21109008012	Bco. Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000026-0	114,963	74,930	40,033
21109008014	Bco. Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000028-2	4	315	(311)
21109008019	Bco. Citi-Cta. Cte. N° 008-303-00-000251-0	0	30,000	(30,000)
		<u>116,347</u>	<u>199,762</u>	<u>(83,415)</u>
21109009	<u>Banco Procredit S.A.</u>			
21109009001	Bco. Procredit Cta. Cte. N° 2103-01-001737-2	630,207	885,353	(255,146)
21109010	<u>Banco Promérica S.A.</u>			
21109010001	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000600005975	191,117	65,238	125,879
21109010003	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000006	427,367	234,818	192,549
21109010004	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000015	10,880	45,826	(34,946)
21109010005	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000016	11,400	11,300	100
21109010006	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000017	1,180	2,056	(876)
21109010007	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000018	12,271	7,926	4,345
21109010008	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000019	6,205	5,866	339
21109010009	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000020	1,500	441	1,059
21109010010	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000026	10,185	79,054	(68,869)
21109010011	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000039	40	37,540	(37,500)
21109010012	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000048	68,836	2,592	66,244
21109010013	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000056	1,500	1,405	95
21109010014	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000057	3,334	1,732	1,602
21109010015	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000058	11,047	7,146	3,901
21109010016	Banco Promérica Cta. Cte. N° 100000045000059	4,994	2,590	2,404
	Total Bancos Comerciales M/N	<u>761,856</u>	<u>505,530</u>	<u>256,326</u>
21123	<u>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</u>			
21123003	<u>Banco Agrícola</u>			
21123003001	Cta.de Ahorro N° 190-01339-6	419,248	167,382	251,866
21123013	<u>Scotiabank</u>			
21123013001	Cta. de Ahorro N° 01-8408-5-76-05-1276	141,545	71,235	70,310
21123014	<u>Banco Promérica, S.A.</u>			
21123014001	Cta. de Ahorro N° 01-02248-9	7,862,700	8,474,071	(611,371)
21123014003	Cta. de Ahorro N° 20000045000399	206,361	108,324	98,037
21123014004	Cta. de Ahorro N° 100000045000420 P@GOES-FSV	30,575	9,202	21,373
		<u>8,099,636</u>	<u>8,591,597</u>	<u>(491,961)</u>

Disponibilidades				
	Cuenta Bancaria	2014	2013	Variación
21123020	<u>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</u>			
21123020001	Bco.Citi-Cta.de Ahorro N° 008-401-00-00007-2	<u>2,926,694</u>	<u>3,962,348</u>	<u>(1,035,654)</u>
21123023	<u>Banco de Fomento Agropecuario</u>			
21123023001	Cta. de Ahorro N° 200-150-808397-5 FSV	<u>460,907</u>	<u>323,256</u>	<u>137,651</u>
21123024	<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>			
21123024001	Cta. de Ahorro N° 1160700239-03	<u>193,504</u>	<u>86,335</u>	<u>107,169</u>
	Total Disponibilidad en Bancos	<u>13,861,440</u>	<u>14,909,878</u>	<u>(1,048,438)</u>

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta**

Inmuebles	Existencia en V2	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013	Variación	Actualizaciones
Terrenos Rústicos					
1- Finca la Bretaña, San Martín	73,239	273,193	273,193	0	Valuó DGP, Oficio 117 18/01/07, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.
1.1 Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente porción EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).	34,317	91,203	91,203	0	
1.2 Derecho de vía Norte (antiguamente derivador MOP, terreno urbano con construcciones).	15,713	73,469	73,469	0	Valuó DGP, Oficio 954 04/05/11, JD-130/2011 del 20/07/2011.-
1.3 Derivador Sur (antiguamente terreno urbano sin construcciones).	23,209	108,521	10,8521	0	Valuó DGP, Oficio 954 04/05/11, JD-130/2011 del 20/07/2011.-
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843	4,036	4,036	0	
2.1 Las Vertientes - XOCHILT(21 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,843	4,036	4,036	0	Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt.
3- Comunidad las Torres de Jerusalén	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuó DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida N° 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/06, 28/04/06 Y JD-140/06, 29/11/06. Segregación de Lotificación la Selva, partida N° 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.- Memorandum 06/05/10 Gcia. Finanzas ref. GFI 046/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de Octubre; se han reclasificado 12 lotes, al inventario de Activos Extraordinarios seg. Pda. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Administrador: Area de Activos Extraordinarios.-
6- Lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,586	51,838	(46,252)	Segregación de Lotificación la Selva, reg. en ptda. 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, seg. punto XIV del acta JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios, en Pda. 03/2653 del 31/03/2014.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas		1,355,150	1,355,150	0	Reg. en Ptda. 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta N° JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Ptda. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
8- Lotificación La Selva, Ilopango	394	0	12,220	(12,220)	
9- Lotificación El Tikal Norte y Sur -- Apopa	235	6,300	88,000	(81,700)	
Totales	224,560	1,802,253	1,942,425	(140,172)	

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**

Inmuebles	Existencia en V2	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013	Variación	Situación Actual
Inmuebles para Donación (terrenos)					
1.- Lotificación La Selva – Ilopango	57,470	823,505	823,505	0	Registrado en Ptda. 04/0905 del 19/12/2013, se está a la espera de la emisión de la Autorización según Decreto Legislativo, para proceder a descargar el valor de este inmueble. Según punto IX Literal "B" de Sesión de Junta Directiva N° JD-041/2013 del 28/02/2013.-
2.- Lotificación 10 de Octubre - San Marcos	108,576	929,185	929,185	0	Registrado en Ptda. 04/0906 del 19/12/2013, se está a la espera de la emisión de la Autorización según Decreto Legislativo, para proceder a descargar el valor de este inmueble. Según punto XIX Literal "H" de Sesión de Junta Directiva N° JD-196/2012 del 25/10/2012.-
Totales		1,752,690	1,752,690	0	

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia.**

Terreno	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013	Variación
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de Octubre	5,587	51,838	(46,251)
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,355,150	1,355,150	0
Totales	1,379,300	1,425,551	(46,251)

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

Inmuebles	Existencia en V2	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 31 de Diciembre de 2013	Variación
Inmuebles Adjudicados en Comodato				
1. Finca la Bretaña Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, (GOES-MAG) JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X (9 de Julio de 2007).	50,000	28,029	28,029	0
2. Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones.	48,808	129,717	129,717	0
3. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones.	123,822	648,844	648,844	0
4. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG) OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	922,148	424,568	424,568	0
Totales		1,231,158	1,231,158	0

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de Diciembre de 2014
Detalle de Desembolsos BANDESAL**

Lote	Tasa Interés	Ref. Bandesal	Saldo de Capital Final	Intereses por pagar	Interés Devengado
1	3.00%	104	1,281,675	1,684	3,269
	4.00%	10	197,186	346	671
2	3.00%	76	980,946	1,369	2,528
	4.00%	22	408,482	761	1,405
3	3.00%	68	825,694	1,018	2,116
	4.00%	8	165,140	271	562
4	3.00%	99	1,200,225	1,580	3,071
	4.00%	15	306,865	538	1,044
5	3.00%	75	908,829	1,268	2,324
	4.00%	17	336,769	628	1,145
6	3.00%	76	961,764	1,265	2,461
	4.00%	11	223,011	391	759
7	3.00%	106	1,386,198	1,939	3,540
	4.00%	14	293,419	546	998
8	3.00%	131	1,655,067	2,312	4,234
	4.00%	28	588,990	1,098	2,003
9	3.00%	99	1,315,226	1,837	3,355
	4.00%	42	935,830	1,745	3,184
10	3.00%	68	879,939	1,158	2,245
	4.00%	17	377,229	662	1,283
11	3.00%	44	558,714	734	1,433
	4.00%	11	247,438	434	842
12	3.00%	35	463,854	648	1,184
	4.00%	9	205,777	383	700
13	3.00%	86	1,219,544	1,704	3,119
	4.00%	12	272,636	508	927
14	3.00%	56	824,790	881	2,105
	4.00%	21	479,223	683	1,630
Total general		1,360	19,500,460	28,391	54,137

**Fondo Social para la Vivienda
(FSV)
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2014
Inversiones en Bienes de Uso**

La Institución tiene normada la política de baja o descarga de bienes, la cual consiste en retirar todos aquellos bienes que han perdido la posibilidad de ser utilizados, debido a la obsolescencia, desgaste, deterioro, pérdida, destrucción, mantenimiento o reparación onerosa y reposición. Durante el año 2014 se efectuaron dos (2) descargos de mobiliario y equipo con valor de \$ 223,872 y \$ 16,498, autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-098/2014 del 29/05/2014 y JD-165/2014 del 04/09/2014, además se reportan compras de bienes muebles de los cuales se destacan como importantes los siguientes:

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	Valor US\$
010310	Armario de Persiana	24/03/2014	689.00
010311	Armario de Persiana	24/03/2014	689.00
010317	Generador Portátil	26/03/2014	4,972.00
010318	Televisor Led 42"	30/04/2014	688.62
010316	Televisor Led 42"	30/04/2014	688.63
010326	Televisor Led 39"	30/04/2014	618.00
010327	Televisor Led 39"	30/04/2014	618.00
010328	Aire Acondicionado	30/05/2014	3,816.46
10329	Aire Acondicionado	30/05/2014	3,816.46
010332	Modulo	25/07/2014	1,180.85
010338	Computadora	26/08/2014	1,028.99
010339	Computadora	26/08/2014	1,028.99
010354	Servidor	18/09/2014	42,910.86
010356	Consola	19/09/2014	639.00
010368	Modulo	24/09/2014	1,482.56
010380	Proyector	30/09/2014	1,050.34
010352	Proyector	30/09/2014	1,050.34
010394	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010395	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010396	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010397	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010398	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010399	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010400	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010401	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010402	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010403	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010404	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010405	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010406	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010407	Escáner	24/10/2014	1,227.90

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	Valor US\$
010408	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010409	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010410	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010411	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010412	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010413	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010414	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010415	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010416	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010417	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010418	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010419	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010420	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010421	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010422	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010423	Escáner	24/10/2014	1,227.90
010388	Plataforma	27/10/2014	3,700.00
010387	Computadora	04/11/2014	1,949.25
010433	Equipo de Aire	13/11/2014	3,069.00
010436	UPS	25/11/2014	1,281.34
E-3444	Modulo(Mejora)	25/11/2014	967.28
010437	Lector	25/11/2014	1,823.88
010447	Cámara	17/12/2014	4,353.84
Total			120,949.69