Fondo Social para la Vivienda (FSV)

(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Rendimiento Económico

Estados de Ejecución Presupuestaria

Estados de Flujo de Fondos

Notas a los Estados Financieros

PBX: (503) 2298-5757
FAX: (503) 2298-3354
auditoria@bdo.com.sv

Avenida Olímpica 3324
San Salvador, El Salvador

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Introducción

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros adjuntos de Fondo Social para la Vivienda (Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público), que incluye los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los estados conexos de rendimiento económico, de ejecución presupuestaria y de flujo de fondos por el año terminado en dicha fecha, y un resumen de las políticas significativas de contabilidad y notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con la base contable detallada en la nota (1a) a los estados financieros y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.

Responsabilidades del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) y Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo a las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

No tenemos un programa de revisión de control de calidad hecha por una organización externa no afiliada, tal como lo requieren las Normas de Auditoría Gubernamental de la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, debido a que ninguna organización profesional o firma de auditoría ofrece dicho servicio en El Salvador. Consideramos que el efecto de esta condición no es significativa, debido a que nuestra firma cumple con la Norma Internacional sobre Control de Calidad Nº 1, emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Asimismo, cada año se somete a una revisión extensiva de control de calidad de papeles de trabajo, hecha al interior de nuestra oficina por Socios y Gerentes distintos a los que participan en el trabajo.

Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Institución, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre efectividad del control interno de la Institución. 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 en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de Fondo Social para la Vivienda, al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad descrita en la nota (1a) a los estados financieros adjuntos.

Base de Contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contables contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de Contabilidad Gubernamental aplicable a las Instituciones del Sector Público en El Salvador y aprobado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda. Las principales políticas de contabilidad se detallan en la nota (1) a los estados financieros adjuntos.

Párrafo de énfasis

La nota (31) a los estados financieros, describe la situación aplicable a la Institución en cuanto a la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de otro asunto

Al 31 de diciembre de 2012, los estados financieros de Fondo Social para la Vivienda fueron auditados por otra firma de auditores independientes, quienes en su dictamen de fecha 8 de febrero de 2013, emitieron una opinión sin salvedades.

Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Oscar Urrutia Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753

San Salvador, 11 de febrero de 2014.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		2013	2012
Recursos			
Fondos:			
Disponibilidades (nota 3)	US$	14,914,578	11,421,361
Anticipos de fondos (nota 4)		3,436,606	3,606,761
		18,371,184	15,028,122
Inversiones financieras:			
Inversiones temporales (nota 5)		42,195,000	32,695,000
Inversiones permanentes (nota 6)		182,972	670,841
Inversiones en préstamos - netas (nota 7)		723,809,760	716,172,945
Deudores financieros (nota 8)		9,207,343	6,604,924
Inversiones intangibles - netas (nota 9)		920,354	557,375
Inversiones no recuperables - netas (nota 10)		1,534	3,379
		776,316,963	756,704,464
Inversiones en existencias:			
Existencias institucionales - netas (nota 11)		653,287	1,348,505
Inversiones en bienes de uso:			
Bienes depreciables - netos (nota 12)		3,884,674	3,861,999
Bienes no depreciables (nota 12)		5,237,737	3,485,047
		9,122,411	7,347,046
Inversiones en bienes privativos (nota 13)		4,407,000	-
Total recursos	US$	808,870,845	780,428,137
Obligaciones y Patrimonio Estatal			
Deuda corriente			
Depósitos de terceros (nota 14)	US$	4,356,708	3,508,654
Financiamiento de terceros:			
Títulos valores (nota 15)		223,651,966	216,168,754
Préstamos (nota 16)		21,667,571	23,856,766
Depósitos de afiliados por contribuciones (nota 17)		249,127,565	257,708,635
Acreedores financieros (nota 18)		18,308,876	14,117,605
		512,755,978	511,851,760
Total obligaciones		517,112,686	515,360,414
Patrimonio Estatal			
Patrimonio (nota 19)		6,635,429	6,635,429
Resultados ejercicios anteriores (nota 19)		218,577	219,051
Resultado del ejercicio corriente (nota 19)		30,235,614	29,860,653
Superávit por revaluación (nota 19)		6,537,772	4,697,229
Reserva de emergencias (nota 19)		248,099,344	223,624,412
Reserva técnica riesgo país (nota 19)		31,423	30,949
		291,758,159	265,067,723
Total obligaciones y patrimonio estatal	US$	808,870,845	780,428,137
Cuentas de orden (nota 20)	US$	203,627,465	165,041,577
Cuentas de orden por contra (nota 20)	US$	203,627,465	165,041,577

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Rendimiento Económico

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		2013	2012
Ingresos de gestión:			
Ingresos financieros y otros (notas 21 y 29)	US$	69,703,834	64,638,249
Ingresos transferencias corrientes recibidas		2,860,113	1,669
Ingresos por venta de bienes y servicios (notas 22 y 29)		7,926,898	6,759,006
Ingresos por actualización y ajustes (notas 23 y 29)		21,169,099	17,144,832
Total de ingresos		101,659,944	88,543,756
Gastos de gestión:			
Gastos de inversiones públicas		75,000	7,464
Gastos en personal (nota 24)		9,555,245	9,235,087
Gastos de bienes de consumo y servicio (nota 25)		8,038,738	6,098,588
Gastos de bienes capitalizables		53,521	50,964
Gastos financieros y otros (nota 26)		10,653,959	9,320,506
Gastos en transferencias otorgadas		4,067,409	1,252,398
Costo de ventas y cargos calculados (nota 27)		38,937,730	32,709,745
Gastos por actualizaciones y ajustes (nota 28)		42,728	8,351
Total de gastos de gestión		71,424,330	58,683,103
Resultados del ejercicio (superávit)	US$	30,235,614	29,860,653

Véanse notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Ejecución Presupuestaria

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2013				2012			
	Presupuesto	Ejecutado (nota 29)	Variación	Ejecución %	Presupuesto	Ejecutado (Nota 29)	Variación	Ejecución %
Ingresos								
Corrientes:								
Venta de bienes y servicios	US$ 20,000	17,681	2,319	88	US$ 20,000	19,782	218	99
Ingresos financieros y otros	66,320,000	75,955,823	(9,635,823)	115	61,010,000	72,686,420	(11,676,420)	119
Transferencias corrientes	15,000	10,588	4,412	71	15,000	11,205	3,795	75
	66,355,000	75,984,092	(9,629,092)		61,045,000	72,717,407	(11,672,407)	
De capital								
Venta de activos fijos	250,000	509,806	(259,806)	204	340,000	199,514	140,486	59
Saldos de años anteriores	304,910	-	304,910	0	731,995	-	731,995	0
Recuperación inversiones financieras	50,557,135	51,671,261	(1,114,126)	102	88,220,000	48,928,084	39,291,916	55
Endeudamiento público	44,425,000	22,575,000	21,850,000	51	9,000,000	7,113,188	1,886,812	79
	95,537,045	74,756,067	20,780,978		98,291,995	56,240,786	42,051,209	
Total de ingresos	161,892,045	150,740,159	11,151,886		159,336,995	128,958,193	30,378,802	
Egresos								
Corrientes:								
Remuneraciones	10,330,270	9,559,357	770,913	93	10,091,710	9,255,307	836,403	92
Adquisiciones de bienes y servicios	10,670,270	8,141,503	2,528,767	76	11,022,115	6,597,836	4,424,279	60
Gastos financieros y otros	13,477,625	12,414,086	1,063,539	92	10,111,090	9,774,055	337,035	97
Transferencias corrientes	8,954,935	7,904,832	1,050,103	88	7,486,800	7,452,195	34,605	100
	43,433,100	38,019,778	5,413,322	88	38,711,715	33,079,393	5,632,322	85
De capital:								
Inversiones en activos fijos	7,335,325	5,301,304	2,034,021	72	7,667,415	692,888	6,974,527	9
Inversiones financieras	93,250,100	84,664,679	8,585,421	91	95,965,575	75,610,818	20,354,757	79
Amortización endeudamiento público	17,873,520	17,280,984	592,536	97	16,992,290	16,764,073	228,217	99
	118,458,945	107,246,967	11,211,978		120,625,280	93,067,779	27,557,501	
Total de egresos	**US$** 161,892,045	145,266,745	16,625,300		US$ 159,336,995	126,147,172	33,189,823	
Superávit, (déficit) presupuestario		5,473,414	(5,473,414)			2,811,021	(2,811,021)	

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Estados de Flujos de Fondos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		2013	2012
Disponibilidades iniciales	US$	11,421,361	10,550,193
Fuentes operacionales:			
Venta de bienes y servicios		17,681	19,782
Ingresos financieros y otros		67,751,504	65,030,962
Transferencias corrientes recibidas		10,588	11,205
Venta de activos fijos		493,806	380,514
Recuperación de inversiones financieras		69,689,026	63,062,875
Transferencias entre dependencias		2,860,113	-
Operaciones de ejercicios anteriores		6,147,521	4,923,009
Total de ingresos		146,970,239	133,428,347
Usos operacionales:			
Remuneraciones		9,193,011	8,833,448
Adquisiciones bienes y servicios		7,446,963	5,567,168
Gastos financieros y otros		10,922,642	8,544,051
Transferencias corrientes otorgadas		7,904,832	7,452,195
Inversiones en activos fijos		3,121,047	629,857
Inversiones financieras		79,622,479	71,107,742
Inversiones financieras temporales		27,500,000	18,660,000
Transferencias entre dependencias		2,860,113	-
Operaciones de ejercicios anteriores		3,203,309	2,373,220
		151,774,396	123,167,681
Resultado operacional neto	US$	(4,804,157)	10,260,666
Financiamiento de terceros:			
Empréstitos contratados	US$	22,575,000	7,113,188
Servicio de la deuda		17,280,984	16,764,073
		5,294,016	(9,650,885)
Fuentes no operacionales:			
Anticipos a contratistas		1,130,943	-
Anticipos de fondos a Instituciones Públicas		17,538	-
Depósitos ajenos		24,811,235	3,528,386
Depósitos en garantía		120,992	-
Anticipos de fondos por Instituciones Públicas		864,000	-
Depósitos retenciones fiscales		8,327	-
Depósitos de recaudaciones por liquidar		-	67,050
		26,953,035	3,595,436
Usos no operacionales:			
Anticipos a empleados		3,562	6,941
Anticipos por servicios		1,513,269	1,863,351
Anticipos a contratistas		486,274	1,131,871
Anticipos de fondos de instituciones públicas		-	4,618
Depósitos ajenos		21,883,217	-
Depósitos en garantía		54,032	320,323
Depósitos retenciones fiscales		-	6,944
Recaudaciones por liquidar		9,323	-
		23,949,677	3,334,048
Resultado no operacional neto		3,003,358	261,388
Disponibilidades finales	US$	14,914,578	11,421,361

Véanse notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad

(a) Base de presentación

Los estados financieros de 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 Flujos de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria.

(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.

(Continúa)

(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:

Clasificación	Días mora	Reserva
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%

(Continúa)

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-022, esta 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 en 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 de inversiones no recuperables. La Cartera de Préstamos Restructurados Vigentes también cuenta 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 de Fondo Social para la Vivienda, o bien, como resultado de recuperaciones mediante dación en pago.

(Continúa)

Las viviendas se valúan tomando como base el saldo del préstamo más las 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.

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 de 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.

(Continúa)

Según las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Publico (NICSP 17), la frecuencia de las revaluaciones dependerán 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.

(l) 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 N° 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 son 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 los cuales se capitalizan al cierre de cada ejercicio. 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 Artículo 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.

(Continúa)

La Institución registra una provisión de intereses por cobrar sobre créditos vencidos (de más de 90 días de no recibir pagos), la cual se presenta en cuentas de orden. (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 Código de Trabajo.)

La Institución ha adoptado la práctica de provisionar un pasivo por este concepto 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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

(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.

(2) Operaciones

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo Nº 328, publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 1973.

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

Mediante Decreto Legislativo Nº 700 del 30 de enero de 1991, se autorizó al Fondo para financiar la adquisición de lotes de terrenos para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento.

En 1996, se aprobó la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, la cual afectó significativamente en una de las fuentes de ingresos de Fondo Social para la Vivienda (FSV): "Las cotizaciones recibidas de los patronos y trabajadores del sector privado"; no obstante se determinó en la misma Ley según Decreto Legislativo Nº100 del 13 de septiembre de 2006, publicado en Diario Oficial Nº171 tomo Nº372 del 14 de septiembre de 2006 en su Artículo 2, reforma el Artículo 91 en su literal i) en el que se establece que "En todo caso los valores emitidos por el fondo Social para la Vivienda no podrán exceder del 10%".

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

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.

(Continúa)

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 Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) en todos sus derechos y obligaciones sin limitación alguna.

Con fecha 7 de Febrero de 2011, el Fondo suscribió préstamo (Línea de Crédito Rotativa) 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 de 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.

(3) Disponibilidades

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

		2013	2012
Efectivo en caja	US$	4,700	4,700
Bancos comerciales – cuentas corrientes (a)		1,707,725	2,394,396
Bancos comerciales – convenios de recaudación (b)		13,202,153	9,022,265
	US$	14,914,578	11,421,361

(a) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye en cuentas corrientes un monto de US$45,826 y US$9,449 respectivamente de Fondo de Protección del personal de Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye en cuentas de ahorro un monto de US$108,324 y US$47,616 respectivamente de Fondo de Protección del personal de Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

En información financiera complementaria adjunta a los estados financieros se presenta el detalle de los bancos que integran los saldos arriba mencionados.

(Continúa)

(4) Anticipos de fondos

Los anticipos de fondos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se presentan a continuación:

		2013	2012
Anticipos a empleados	US$	11,292	7,783
Anticipos por servicios (a)		2,948,756	2,445,723
Anticipo a contratistas (b)		489,326	1,133,995
Anticipo de fondos a instituciones		7,232	19,260
	US$	3,456,606	3,606,761

(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 2013 y 2012, los anticipos por servicio incluyen un monto de US$1,656,931 y US$1,359,744; respectivamente de Fondo de Protección del personal de Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30). El detalle auxiliar de la cartera de deudores es controlado por la Gerencia Administrativa.

(b) Los anticipos a contratistas al 31 de diciembre 2013 y 2012 incluyen un monto de US$393,952 y US$1,331,595, respectivamente 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. (DICONSAL); 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.

(Continúa)

(5) Inversiones temporales

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

	31 de diciembre de 2013			31 de diciembre de 2012		
Banco	**Monto**	**Interés Promedio**	**Plazo**	**Monto**	**Interés Promedio**	**Plazo**
Banco Agrícola, S.A.	US$ -	.	.	US$ 2,500,000	3.53%	90-180
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	8,500,000	4.50%	90	1,000,000	3.07%	90
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	7,810,000	4.20%	90	4,660,000	3.58%	90-180
Banco de Fomento Agropecuario	5,900,000	4.25%	90	2,000,000	3.80%	90
Banco Promerica, S.A.	3,675,000	4.95%	90	1,675,000	3.63%	30-180
Banco de América Central, S.A.	7,500,000	4.51%	90	7,000,000	3.74%	90-120
Banco Procredit, S.A.	1,000,000	4.20%		2,000,000	3.80%	90
Primer Banco de los Trabajadores Sociedad Cooperativa de R.L. de C.V.	250,000	4.75%	180	500,000	4.25%	180
G & T Continental El Salvador, S.A.	6,060,000	4.77%	90	6,360,000	3.40%	30-180
Scotiabank, S.A.	1,500,000	4.00%	90	5,000,000	3.53%	90
	US$ **42,195,000**			US$ **32,695,000**		

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 de Fondo Social para la Vivienda, aprobado en JD-189/2013, punto IX del 10 de octubre de 2013.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones temporales incluyen un monto de US$845,000 y US$695,000; respectivamente de Fondo de Protección del personal de Fondo Social para la Vivienda (véase nota 30).

(Continúa)

(6) Inversiones permanentes

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

		2013	2012
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 16/12/2009 y JD-048-2010 Punto V, literal "B" del 17/03/2010.	US$	182,972	665,841
Fideicomiso FORDEH		-	5,000
	US$	182,972	670,841

(a) El pago de capital e intereses de estas inversiones, está programado anualmente, el procedimiento establecido es por sorteo; en este caso pagaron capital por US$482,869 más intereses devengados según sorteo realizado por la entidad tenedora.

(7) Inversiones en préstamos – netas

Las inversiones en préstamos – netas al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

		2013	2012
Préstamos para vivienda:			
Préstamos hipotecarios vigentes	US$	733,199,022	709,444,196
Préstamos hipotecarios vencidos		30,657,732	67,449,500
Refinanciamientos vigentes		7,621,209	7,942,358
Refinanciamientos vencidos		945,901	1,809,297
Préstamos reestructurados vigentes		52,179,181	39,681,003
Préstamos reestructurados vencidos		8,806,796	20,185,317
Préstamos en proceso de ejecución judicial		7,724,201	8,459,235
		841,134,042	854,970,906
Otros préstamos:			
Préstamos personales		430,364	388,733
Terrenos con promesa de venta		8,473	10,741
		438,837	399,474
		841,572,879	855,370,380
Provisión para inversión en préstamos		(117,763,119)	(139,197,435)
	US$	723,809,760	716,172,945

(Continúa)

Las provisiones para inversiones en préstamos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen para préstamos reestructurados vigentes US$29,010,525, para cobertura según NCB-022 US$16,991,839, para cobertura de capital vencido voluntaria US$71,461,112; para cobertura de créditos de difícil inscripción US$284,127 y para terrenos con promesa de venta US$8,473 respectivamente.

El gasto de la provisión voluntaria para cartera de capital vencido durante el período transcurrido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a un monto de US$5,515,083 y US$18,675,000 respectivamente.

Se aprobaron cambios en la política crediticia quedando un sola tasa activa del 8.5% para las viviendas nuevas 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.

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 2013 y 2012, la cartera de préstamos con garantía hipotecaria incluye préstamos en ejecución judicial.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los créditos hipotecarios calificados como categoría A, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 15).

Estos créditos se encuentran a favor de 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.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013:

Categoría	Número de préstamos		Monto de capital
A1	84,789	US$	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
	100,065	US$	841,134,042

Al 31 de diciembre de 2012:

Categoría	Número de préstamos		Monto de capital
A1	82,152	US$	685,879,159
A2	70		1,147,961
B	8,112		64,998,519
C1	1,914		14,451,953
C2	2,721		21,257,282
D1	2,958		22,629,879
D2	2,091		15,991,689
E	3,924		28,614,464
	103,942	US$	854,970,906

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2013					Saldo al 31 de diciembre de 2012				
Porcentaje de interés	Beneficiarios		Saldo de Capital		Porcentaje de interés	Beneficiarios		Saldo de Capital	
	Número	%	Monto	%		Número	%	Monto	%
0.00	9		10,664		0.00	9	0.01	10,664	0.00
4.00	102		967,726		4.00	117	0.12	815,260	0.10
4.50	2		18,634		4.50	7	0.10	21,464	0.00
4.77	4		33,334		4.77	4	0.00	35,082	0.00
4.97	16		168,690		4.97	17	0.02	124,553	0.01
5.00	6		10,378		5.00	7	0.01	11,970	0.00
5.50	32		24,341		5.50	72	0.09	36,886	0.00
6.00	3,962		61,777,053		6.00	2,362	1.54	32,841,416	3.84
6.25	55		2,563,725		6.02	-	0.00	-	0.00
6.50	46,089		224,677,045		6.25	48	0.04	2,350,016	0.27
7.00	1,496		15,598,007		6.50	51,367	50.99	264,527,955	30.94
7.21	1		51,030		7.00	1,605	1.51	16,932,163	1.98
7.50	8		57,906		7.21	6	0.10	165,759	0.02
7.76	5		111,555		7.50	5	0.00	27,969	0.00
7.77	5,831		42,183,332		7.77	6,514	6.55	48,452,283	5.67
7.97	12,686		96,736,540		7.97	12,244	11.35	93,026,570	10.88
8	245		2,963,221		8.00	249	0.21	2,984,438	0.35
8.27	12		117,857		8.27	8	0.00	75,459	0.01
8.47	12		117,903		8.47	8	0.00	75,357	0.01
8.50	9		348,009		8.50	1	0.00	11,128	0.00
9.00	25,355		280,007,688		9.00	25,355	24.39	280,558,140	32.81
9.25	3,395		100,614,014		9.25	3,408	3.15	103,133,912	12.06
9.50	14		213,455		9.50	10	0.01	144,949	0.02
10.00	237		4,326,556		10.00	78	0.03	1,285,609	0.15
11.00	2		8,076		11.00	3	0.00	16,203	0.00
12.50	391		6,762,998		12.50	364	0.34	6,708,178	0.78
14.50	89		664,305		14.50	74	0.06	597,523	0.07
-	-		-		15.50	-	0.00	-	0.00
	100,065		**841,134,042**			**103,942**	**100.00**	**854,970,906**	**100.00**

(Continúa)

(8) Deudores financieros

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

		2013	2012
Otros deudores financieros	US$	6,061	7,161
Rendimiento de títulos valores		86,273	75,802
Ventas de activos fijos		16,000	16,000
Intereses de préstamos		7,867,851	6,053,364
Bienes inmuebles e inmuebles entregados a terceros (a)		1,231,158	452,597
	US$	9,207,343	6,604,924

(a) Al 31 de diciembre de 2013, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US$428,560 que corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US$806,590 y Finca San Lorenzo Santa Ana; La Finca La Bretaña, San Martín ubicada en 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 el Agromercado Las Pilas y un parque con vocación ecológica en Santa Ana.

(9) Inversiones intangibles – netas

Las inversiones intangibles - netas al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

		2013	2012
Mantenimiento y reparación de vehículos por anticipado	US$	29,696	-
Seguros pagados por anticipado		611,946	358,020
Derechos de propiedad intelectual		278,712	199,355
	US$	920,354	557,375

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(10) Inversiones no recuperables – netas

Las inversiones no recuperables - netas al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

		2013	2012
Anticipos por servicios	US$	828,745	1,322,963
Costas procesales no recuperables		800,965	742,146
		1,629,710	2,065,109
Estimación por inversiones no recuperables		(1,628,176)	(2,061,730)
	US$	1,534	3,379

(11) Existencias institucionales - netas

Las inversiones en existencias institucionales – netas al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

		2013	2012
Existencias de consumo:			
Productos alimenticios agropecuarios	US$	1,858	323
Materiales de oficina, productos de papel y cartón		20,121	33,659
Productos químicos, combustibles y lubricantes		49,246	14,774
Materiales de uso o consumo		42,220	69,953
Bienes de uso y consumo diversos		4,134	3,368
		117,579	122,077
Inmuebles para la venta:			
Terrenos		1,942,426	2,554,991
Edificios e instalaciones		18,834	18,834
Activos extraordinarios		22,829,207	20,178,102
		24,790,467	22,751,927
		24,908,046	22,874,004
Estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas		(24,254,759)	(21,525,499)
	US$	653,287	1,348,505

(Continúa)

Los inmuebles para la venta incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se presenta de la siguiente manera:

		2013	2012
Terrenos para la venta:			
Finca La Bretaña, San Martín	US$	28,059	94,195
Las Vertientes, Tonacatepeque		231	243
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		51,838	51,839
Lotificación La Selva, Ilopango		12,220	12,220
Terrenos relacionados con viviendas dañadas (a)		1,355,150	1,276,996
		1,605,486	1,593,481
Revaluación de terrenos		248,940	961,511
Edificios e instalaciones:			
Viviendas adquiridas, netas de viviendas en comodato		12,054	12,054
Viviendas deterioradas:		6,780	6,780
Activos extraordinarios (b)		22,829,207	20,178,102
		22,848,041	20,196,936
		24,714,521	22,751,928
Estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas (c)		(24,254,759)	(21,525,499)
	US$	447,708	1,226,429

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 2013 y 2012, es de US$1,355,150 y US$1,276,966 respectivamente.

(Continúa)

(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$1,276,966 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 2013 y 2012, asciende a 2,108 y 1,886; 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 y 243, viviendas invadidas, respectivamente.

(c) La estimación por pérdidas, obsolescencia y mermas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen una estimación voluntaria de US$6,074,169 y US$4,893,856, respectivamente.

(12) Inversiones en bienes de uso - netas

Las inversiones en bienes de uso netas al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

		Al 31 de diciembre de 2013			Al 31 de diciembre de 2012		
Descripción		Costo	Depreciación acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor Neto
Bienes depreciables:							
Edificios e Instalaciones	US$	2,126,233	918,181	1,208,052	2,126,233	872,489	1,253,744
Revalúo de Edificios e Instalaciones		1,572,204	194,560	1,377,644	1,572,204	123,811	1,448,393
Equipo Médico y de Laboratorio		2,381	1,770	611	2,381	1,342	1,039
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación		492,740	177,056	315,684	365,170	180,258	184,912
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso		2,996,964	2,014,281	982,683	2,784,277	1,810,366	973,911
		7,190,522	3,305,848	3,884,674	6,850,265	2,988,266	3,861,999
Bienes no depreciables:							
Terrenos (a)		1,305,327	-	1,305,327	1,305,327	-	1,305,327
Revalúo de Terrenos		2,163,514	-	2,163,514	2,163.51	-	2,163,514
Terrenos para Donación (b)		1,752,690	-	1,752,690	-	-	-
Obras de Arte y Culturales		16,206	-	16,206	16,206	-	16,206
		5,237,737	-	5,237,737	1,323,697	-	3,485,047
	US$	**12,428,260**	**3,305,848**	**9,122,411**	**8,173,962**	**2,988,266**	**7,347,046**

(Continúa)

(a) Durante el año 2011, la institución efectuó revaluación sobre los edificios, instalaciones y terrenos basado en el valúo efectuado por el Arq. Víctor Hugo Valenzuela perito evaluador N° 066-97 autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Este inmueble está otorgado como garantía de la línea de crédito BANDESAL.

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

(13) Inversiones en bienes privativos

Las inversiones en bienes privativos corresponden a los costos acumulados de las inversiones efectuados para la construcción del edificio, al 31 de diciembre de 2013, asciende a un monto de US$4,407,000.

(Continúa)

(14) Depósitos de terceros

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

		2013	2012
Asuntos pendientes (a)	US$	115,380	112,100
Honorarios por contratos		177,136	137,796
Primas de seguro por cuenta de cotizaciones		399,348	377,210
Indemnizaciones a cotizantes		-	11,600
Excedentes de préstamos (b)		469,302	499,279
Cuotas de amortización por aplicar		106,110	69,116
Complemento para adquisición de viviendas		229,692	192,139
Alquiler de viviendas		9,104	8,888
Reparaciones recuperables de seguro		733,082	765,644
Operaciones varias pendientes		-	160,135
Aporte a crédito para vivienda		157,924	144,341
Aportes por aplicar		7,304	7,062
Depósitos en garantía		968,167	901,208
Depósitos retenciones fiscales		27,335	19,008
Embargos judiciales		56,686	49,567
Derechos registrales no financiados		7,516	6,232
Venta de activos extraordinarios		22,423	15,644
Anticipos de fondos por instituciones Públicas (c)		864,000	-
Otros		6,199	31,685
	US$	4,356,708	3,508,654

(a) El monto está formado por cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de devolver.

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye un monto de US$1,284 y US$3,595; respectivamente de Fondo de Protección (véase nota 30). En información financiera complementaria adjunta a los estados financieros se presenta el detalle de los saldos de excedentes a favor de clientes, resultantes de la liquidación de préstamos.

(c) Con fecha 23 de agosto de 2013, el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) y el Fondo Social para la Vivienda (FSV) suscribieron convenio de ejecución y transferencia de fondos para el pago de subsidios en el Marco del Componente I Subsidios para Vivienda Social; con lo cual el FSV recibió los recursos para ser utilizados en los fines establecidos en el Convenio Adquisición de Vivienda Existente (AVE).

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(15) Títulos valores

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de títulos valores al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

Denominación		Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento		31/12/2013	Tasa de interés		31/12/2012	Tasa de interés
CIFSV-3										
Serie A	US$	5,714,286	14/09/1998	14/09/2023	US$	2,285,714	4.76	US$	2,514,286	4.21
Serie B		4,000,000	14/10/1998	14/10/2023		1,600,000	4.61		1,760,000	3.66
Serie C		3,314,286	16/11/1998	16/11/2023		1,325,714	4.34		1,458,286	3.85
Serie D		2,628,571	14/12/1998	14/12/2023		1,051,429	4.76		1,156,571	4.21
Serie E		4,685,714	15/01/1999	15/01/2024		2,061,714	4.61		2,249,143	3.73
Serie F		4,571,429	12/02/1999	12/02/2024		2,011,429	4.34		2,194,286	3.85
Serie G		2,628,571	12/03/1999	12/03/2024		1,156,571	4.76		1,261,714	4.21
Serie H		4,457,143	16/04/1999	16/04/2024		1,961,143	4.61		2,139,428	3.73
		32,000,000				13,453,714			14,733,714	
CIFSV-8										
Serie A		7,428,571	15/06/1999	15/06/2024		3,268,572	4.76		3,565,714	4.21
Serie B		5,142,857	14/07/1999	14/07/2024		2,262,857	4.61		2,468,571	3.66
Serie C		1,142,857	19/08/1999	19/08/2024		502,857	4.53		548,571	4.04
Serie D		4,571,428	16/09/1999	16/09/2024		2,011,429	4.59		2,194,286	4.21
Serie E		5,714,286	14/10/1999	14/10/2024		2,514,286	4.61		2,742,857	3.66
Serie F		4,571,429	14/12/1999	14/12/2024		2,011,428	4.76		2,194,286	4.21
Serie G		5,714,286	14/01/2000	14/01/2025		2,742,857	4.61		2,971,429	3.66
		34,285,714				15,314,286			16,685,714	
CIFSV-10										
Serie A		6,857,143	14/04/2000	14/04/2025		3,291,429	4.61		3,565,714	3.66
Serie B		4,571,428	16/05/2000	16/05/2025		2,194,286	4.34		2,377,143	3.85
Serie C		5,714,286	14/06/2000	14/06/2025		2,742,857	4.76		2,971,429	4.21
Serie D		5,714,286	14/07/2000	14/07/2025		2,742,857	4.61		2,971,429	3.66
	US$	22,857,143				10,971,429			11,885,715	
				Saldos que pasan	US$	39,739,429		US$	43,305,143	

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Denominación		Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento		31/12/2013	Tasa de interés		31/12/2012	Tasa de interés
			Saldos que vienen			39,739,429			43,305,143	
CIFSV-12										
Serie A	US$	11,428,571	03/10/2000	03/10/2025	US$	5,485,714	4.47	US$	5,942,857	3.64
Serie B		3,428,572	15/11/2000	15/11/2025		1,645,714	4.34		1,782,857	3.85
Serie C		3,428,571	14/12/2000	14/12/2025		1,645,714	4.76		1,782,857	4.21
Serie D		6,857,143	15/01/2001	15/01/2026		3,565,714	4.61		3,840,000	3.73
Serie E		6,854,000	15/02/2001	15/02/2026		3,564,080	4.34		3,838,240	3.85
Serie F		6,888,000	16/03/2001	16/03/2026		3,581,760	4.59		3,857,280	4.21
Serie G		6,888,000	24/04/2001	24/04/2026		3,581,760	4.5		3,857,280	3.61
Serie H		6,888,000	18/05/2001	18/05/2026		3,581,760	4.53		3,857,280	3.85
Serie I		6,888,000	15/06/2001	15/06/2026		3,581,760	4.76		3,857,280	4.21
Serie J		6,888,000	13/07/2001	13/07/2026		3,581,760	4.5		3,857,280	3.66
Serie K		3,960,000	24/08/2001	24/08/2026		2,059,200	4.53		2,217,600	4.04
Serie L		3,960,000	21/09/2001	21/09/2026		2,059,200	4.59		2,217,600	4.36
Serie M		3,960,000	12/10/2001	12/10/2026		2,059,200	4.5		2,217,600	3.66
Serie N		3,960,000	16/11/2001	16/11/2026		2,059,200	4.34		2,217,600	3.85
		82,276,857				42,052,537			45,343,611	
CIFSV-13										
Serie A		12,000,000	14/12/2001	14/12/2026		6,240,000	4.76		6,720,000	4.21
Serie B		8,000,000	18/01/2002	18/01/2027		4,480,000	4.61		4,800,000	3.73
Serie C		8,000,000	14/02/2002	14/02/2027		4,480,000	4.34		4,800,000	3.85
Serie D		8,000,000	14/03/2002	14/03/2027		4,480,000	4.76		4,800,000	4.21
Serie E		9,000,000	12/04/2002	12/04/2027		5,040,000	4.5		5,400,000	3.66
Serie F		9,000,000	15/05/2002	15/05/2027		5,040,000	4.34		5,400,000	3.85
Serie G		9,000,000	14/06/2002	14/06/2027		5,040,000	4.76		5,400,000	4.21
Serie H		9,000,000	12/07/2002	12/07/2027		5,040,000	4.5		5,400,000	3.66
Serie I		9,000,000	16/08/2002	16/08/2027		5,040,000	4.34		5,400,000	3.85
Serie J		4,000,000	13/09/2002	13/09/2027		2,240,000	4.76		2,400,000	4.21
Serie K		8,000,000	16/10/2002	16/10/2027		4,480,000	4.61		4,800,000	3.73
Serie L		7,000,000	15/11/2002	15/11/2027		3,920,000	4.34		4,200,000	3.85
		100,000,000				55,520,000			59,520,000	
			Saldos que pasan		US$	137,311,966		US$	216,168,754	

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

Denominación		Monto de la Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento		31/12/2013	Tasa de interés		31/12/2012	Tasa de interés
			Saldos que vienen		US$	137,311,966		US$	216,168,754	
CIFSV-14										
Tramo 1	US$	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027		4,480,000	4.76		4,800,000	4.21
Tramo 2		8,000,000	14/02/2003	14/02/2028		4,800,000	4.34		5,120,000	3.85
Tramo 3		8,000,000	11/04/2003	11/04/2028		4,800,000	4.5		5,120,000	3.66
Tramo 4		9,000,000	11/07/2003	11/07/2028		5,400,000	4.5		5,760,000	3.66
Tramo 5		9,000,000	22/08/2003	22/08/2028		5,400,000	4.53		5,760,000	4.04
Tramo 6		9,000,000	12/09/2003	12/09/2028		5,400,000	4.76		5,760,000	4.21
Tramo 7		9,000,000	12/12/2003	12/12/2028		5,400,000	4.76		5,760,000	4.21
Tramo 8		9,000,000	27/02/2004	27/02/2029		5,760,000	4.63		6,120,000	4.13
Tramo 9		8,000,000	02/04/2004	02/04/2029		5,120,000	4.47		5,440,000	3.64
Tramo 10		9,000,000	28/05/2004	28/05/2029		5,760,000	4.63		6,120,000	4.13
Tramo 11		9,000,000	02/07/2004	02/07/2029		5,760,000	4.47		6,120,000	3.64
Tramo 12		9,000,000	30/07/2004	30/07/2029		5,760,000	4.51		6,120,000	3.86
	US$	104,000,000				63,840,000			68,000,000	
Tramo 1		5,743,900	26/02/2013	26/02/2038		5,743,900	3			
Tramo 2		5,886,500	28/05/2013	28/05/2038		5,886,500	3			
Tramo 3		5,924,400	27/09/2013	27/09/2038		5,924,400	3			
Tramo 4		4,945,200	19/12/2013	19/12/2038		4,945,200	3			
	US$	22,500,000				22,500,000				
					US$	223,651,966		US$	216,168,754	

Las emisiones de valores negociados a través de la Bolsa de Valores al 31 diciembre de 2013 y 2012, 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 2013, incluye US$22,500,000 que corresponden a la emisión bajo la denominación CDVISFSV, la cual no necesita garantía específica y no fue asentada en el registro público bursátil, porque así lo manda el Decreto Legislativo 1036.

(Continúa)

Los títulos valores están sujetos a la Tasa Básica Pasiva (TIBP) más un punto porcentual dichas tasas durante el 2013 estuvieron a la alza.

(16) Préstamos

Los préstamos por pagar al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2013	2012
Préstamo suscrito el 7 de febrero de 2011, con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) por un monto de US$25,000,000 del cual podrá hacer uso parcial el FSV; hará uso exclusivamente para la apertura de créditos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, el plazo de la línea de crédito será a partir de esta fecha hasta la finalización del plazo de los créditos descontados dentro de la misma, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	US$	21,592,571	23,856,766
Préstamo BID 2373/OC-ES Fase II, destinado para financiar el Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, a un plazo de 25 años, y un tasa de interés variable basada en libor a tres meses.		75,000	-
	US$	21,667,571	23,856,766

(17) Depósitos de afiliados por contribuciones

Los depósitos de afiliados por contribuciones al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2013	2012
Cotizaciones depuradas	US$	238,534,182	247,080,177
Provisión para reclamos de cotizaciones		10,593,383	10,628,458
	US$	249,127,565	257,708,635

(Continúa)

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 atienden las solicitudes de trabajadores por devolución con reclamo por inconformidad y ajustes 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.

(18) Acreedores financieros

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

		2013	2012
Provisión para Infraestructura	US$	9,983,262	8,368,534
Acreedores monetarios por remuneraciones		366,345	413,472
Acreedores monetarios por Adquisición de bienes y servicios		943,545	1,030,667
Acreedores monetarios por gastos financieros y otros		1,491,444	1,229,665
Indemnizaciones laborales		57,896	54,678
Provisión para prestaciones laborales (nota 30)		2,654,001	2,107,972
Acreedores monetarios por pagar		589,890	810,074
Acreedores monetarios por Inversiones en activos fijos		2,180,258	63,031
Acreedores monetarios por inversiones financieras		42,235	39,512
Total	US$	18,308,876	14,117,605

(Continúa)

(19) Patrimonio estatal

El movimiento del patrimonio estatal al 31 de diciembre, es el siguiente:

Detalle		Patrimonio Institucional Descentralizado	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica Riesgo País	Total
Saldos a1 31 de diciembre de 2012	US$	6,635,429	219,051	29,860,653	4,697,229	223,624,412	30,949	265,067,723
Mediante acuerdo N° AG-132/2013 Punto 6 del 20/03/2013, se autorizó distribuir excedentes para incrementar la reserva general.		-	-	(29,860,653)	-	24,474,932	5,385,721	-
Ajuste por variaciones de la Reserva Técnica de Riesgo País por deterioro del raiting internacional del riesgo de los países de donde proceden los fondos.		-	(474)	-	-	-	474	-
Crear una provisión para préstamos Reestructurados Vigentes para brindar cobertura complementaria del 100% a esa cartera de préstamos según acuerdo de Asamblea de Gobernadores AG-132/2013 punto N°6 del 20/03/2013		-	-	-	-	-	(5,385,721)	(5,385,721)
Ajuste para registrar terrenos para donación Lot. 10 de Octubre, La Selva, según Acuerdo de JD-243/2013 del 19/12/2013; Lot. El Tikal Norte y Sur (Áreas Útiles), según Acuerdo de JD-194/2013 del 17/10/2013.		-	-		1,840,543	-	-	1,850,543
Resultados del ejercicio 2013		-	-	30,235,614	-	-	-	30,235,614
Saldos al 31 de diciembre de 2013	US$	6,635,429	218,577	30,235,614	6,537,772	248,099,344	31,423	291,768,159

(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 2013 y 2012, es el siguiente:

		2013	2012
Intereses de préstamos vencidos	US$	7,069,017	11,276,673
Activos castigados		196,558,448	153,764,904
	US$	203,627,465	165,041,577

(Continúa)

(21) Ingresos financieros y otros

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

		2013	2012
Rentabilidad de inversiones financieras	US$	1,624,308	1,075,073
Intereses de préstamos otorgados		68,079,526	63,563,176
	US$	69,703,834	64,638,249

(22) Ingresos por venta de bienes y servicios

Los ingresos por venta de bienes y servicios, al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2013	2012
Venta de servicios públicos	US$	18,226	21,714
Venta de bienes muebles		26,398	2,751
Venta de bienes inmuebles		7,882,274	6,734,541
	US$	7,926,898	6,759,006

(23) Ingresos por actualización y ajustes

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, al 31 de diciembre 2013 y 2012, se detallan a continuación:

		2013	2012
Indemnizaciones y valores no reclamados	US$	863,663	572,139
Ingresos diversos (a)		20,170,446	16,034,244
Corrección de recursos (b)		121,732	485,708
Ajustes de ejercicios anteriores		13,258	52,741
	US$	21,169,099	17,144,832

(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 (SSF).

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(24) Gastos en personal

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

		2013	2012
Remuneraciones personal permanente	US$	64,490	59,250
Remuneraciones personal eventual		7,994,591	7,767,116
Remuneraciones por servicios extraordinarios		164,472	145,136
Contribuciones patronales a instituciones de seguridad		546,632	595,787
Indemnizaciones		726,050	617,713
Comisiones		56,010	50,085
	US$	9,552,245	9,235,087

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

(25) Gastos por bienes de consumo y servicio

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

		2013	2012
Productos alimenticios agropecuarios	US$	54,917	54,920
Productos textiles y vestuarios		99,338	52,864
Productos de papel, cartón e impresos		86,238	98,336
Productos de cuero y caucho		3,114	2,762
Productos químicos combustibles y lubricantes		70,333	80,440
Minerales y productos derivados		3,843	1,628
Materiales de uso y consumo		75,976	66,182
Bienes de uso y consumo diverso		30,835	26,904
Servicios básicos		723,047	661,261
Mantenimiento y reparación		273,693	154,915
Servicios comerciales		468,562	622,634
Otros servicios y arrendamientos diversos		4,537,355	3,146,627
Arrendamientos y derechos		299,646	224,384
Pasajes y viáticos		24,484	33,403
Servicios técnicos y profesionales		1,287,356	871,328
	US$	8,038,738	6,098,588

(Continúa)

(26) Gastos financieros y otros

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

		2013	2012
Primas y gastos por seguros y comisiones bancarias	US$	611,370	536,762
Impuestos, derechos y tasas		21,532	654,194
Intereses y comisiones de títulos Valores en el mercado		9,282,195	7,379,201
Intereses y comisiones de la deuda interna		738,862	750,349
	US$	10,653,959	9,320,506

(27) Costo de ventas y cargos calculados

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

		2013	2012
Costo de ventas de bienes de uso	US$	12	44,560
Gastos por descargo de bienes de larga duración		14,068	17,020
Gastos por obsolescencia y mermas (a)		7,844,244	5,845,297
Amortización de inversiones intangibles		1,831,446	1,188,241
Gastos por inversiones no recuperables (b)		21,268,294	18,904,504
Depreciación de bienes de uso		402,727	417,834
Costo de ventas de activos extraordinarios (c)		7,576,939	6,292,289
	US$	38,937,730	32,709,745

a) Corresponde a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios efectuados durante el 2013 y 2012.

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 a gastos provenientes de saneamiento de activos extraordinarios.

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(28) Gastos por actualizaciones y ajustes

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

		2013	2012
Ajustes de ejercicios anteriores	US$	4,003	8,351

(29) Conciliación del Estado de Rendimiento Económico con el Estado de Ejecución Presupuestaria

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**	**21,169,099**
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa		6,251,989	-	-
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		-	(7,909,217)	-.
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.		-	-	(21,169,099)
Saldo Según Estado de Ejecución Presupuestaria:	US$	**75,955,823**	**17,681**	**-**

Diciembre de 2012		Ingresos Financieros y Otros	Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	Ingresos por Actualizaciones y Ajustes
Saldo según Estado de Rendimiento Económico:	US$	**64,638,249**	**6,759,006**	**17,144,832**
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.		8,048,171	-	-
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		-	-6,739,224	-
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 NCB022 y ajustes contables de ejercicios anteriores.		-	-	(17,144,832)
Saldo según Estado de Ejecución Presupuestaria:	US$	**72,686,420**	**19,782**	**-**

(Continúa)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Notas a los Estados Financieros

(30) Fondo de protección

Los recursos de Fondo de Protección del personal de Fondo Social para la Vivienda que están incluidos en los estados financieros de 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 de Fondo de Protección incluidos en los estados financieros del FSV al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

		2013	2012
Disponibilidades:			
Bancos comerciales - cuentas corrientes	US$	45,826	9,449
Bancos comerciales - cuentas de ahorro		108,324	47,616
	US$	154,150	57,065
Anticipos de fondos:			
Anticipos por servicios	US$	1,656,931	1,359,744
Inversiones temporales:			
Banco Promérica, S.A.	US$	175,000	175,000
G & T Continental El Salvador, S.A.		360,000	360,000
Banco Hipotecario El Salvador, S.A.		310,000	160,000
	US$	845,000	695,000
Depósitos de terceros:			
Excedentes de préstamos	US$	1,284	3,595
Acreedores financieros:			
Provisiones para prestaciones laborales	US$	2,654,001	2,107,972

El Fondo de Protección del Personal de 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 de Fondo Social para la Vivienda y está integrado por el Presidente y Director Ejecutivo, el personal Ejecutivo y los Trabajadores de Fondo Social para la Vivienda.

(Continúa)

Las principales finalidades de 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 de 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 de Fondo de Protección, Preservar y acrecentar los recursos, cumplir y hacer cumplir las decisiones de Junta Directiva del FSV.

Forman parte de los recursos de 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 (5% del sueldo nominal de cada empleado). Dichos recursos se invertirán siguiendo criterios económicos y financieros, que permitan lograr el máximo rendimiento y seguridad de sus operaciones. Los intereses devengados por los fondos, serán aplicados a cada una de las cuentas del personal. Para la devolución de aportes, el comité administrativo liberará las cuentas a los empleados en los casos de retiro voluntario, terminación de contrato o supresión de cargo.

Hasta que el Fondo de Protección cuente con su propia personería jurídica, el FSV llevará los registros contables de los recursos 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.

(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 Nº 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 facilitara 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.

(Continúa)

Según nota DGCG - 0776/2013 de fecha 11 de junio de 2013, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental comunicó al FSV que el tema de adopción de las NICSP como base técnica del Sistema de Contabilidad Gubernamental se ha considerado como un proyecto estratégico del Ministerio de Hacienda, que permitirá garantizar la transparencia fiscal y la rendición de cuentas, así mismo es parte integral de la modernización y actualización del Sistema de Administración Financiera Integrado, planificándose para este año un conjunto de actividades encaminadas a estructurar el módulo funcional del Sistema y los principales instrumentos técnicos (plan de cuentas, marco conceptual y manual de políticas contables generales) que representan la base para continuar con dicho proceso.

En ese sentido esta Dirección General como rectora del Sistema Contable, una vez definidos dichos instrumentos técnicos, realizará los cambios a los aplicativos informáticos y comunicará oportunamente a las entidades involucradas.

(32) Administración de Riesgos de 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 entidad, 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 la institución; todo con el propósito de mantener la estabilidad financiera y operativa y mantener 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.

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 y Riesgo de Mercado (tasa de interés).

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 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, una comisión de tres miembros para decidir la mejor alternativa y además se cuenta con las siguientes políticas prudenciales: a) las disponibilidades deben representar al menos una suma equivalente de hasta cuatro meses de compromisos, pero sin ser inferior a dos meses; b) Los Depósitos a la vista pueden ser de hasta un 30% de la disponibilidad total. 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 en una misma entidad bancaria no debe exceder el 20% de las disponibilidades; excluyendo los depósitos a la vista.

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:

(Continúa)

- Mantener tasas de interés activas variables
- Mantener un margen financiero 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.

(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 2013 y 2012, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US$1.00.

Fondo Social para la Vivienda
(FSV)

Información Financiera Complementaria

Al 31 de Diciembre de 2013

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

Disponibilidades

Disponibilidades en el Banco al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (véase nota 3).

ANEXO 1

	Cuenta Bancaria		2013	2012	Variación
21109	**BANCOS COMERCIALES M/N**				
21109007	**Banco de América Central**				
21109007001	Cta.Cte. Nº 200314755	US$	117,080	101,371	15,709
21109008	**Banco Citibank de el Salvador S.A.**				
21109008011	Bco.Citi-Cta. Cte. Nº 008-303-00-000027-1		94,517	18,143	76,374
21109008012	Bco.Citi-Cta. Cte. Nº 008-303-00-000026-0		74,930	119,108	(44,178)
21109008014	Bco.Citi-Cta. Cte. Nº 008-303-00-000028-2		315	37	278
21109008019	Bco.Citi-Cta. Cte. Nº 008-303-00-000251-0		30,000	30,000	-
		US$	199,762	167,287	32,475
21109009	**Banco Procredit S.A.**				
21109009001	Bco.Procredit Cta. Cte. Nº 2103-01-001737-2	US$	885,353	1,537,547	(652,194)
21109010	**Banco Promérica S.A.**				
21109010001	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 10000060005975		65,238	65,554	(316)
21109010003	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000006		234,818	318,679	(83,861)
21109010004	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000015		45,826	9,449	36,377
21109010005	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000016		11,300	10,857	442
21109010006	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000017		2,056	2,600	(544)
21109010007	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000018		7,927	40,836	(32,909)
21109010008	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000019		5,866	8,600	(2,734)
21109010009	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000020		441	1,492	(1,051)
21109010010	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000026		79,054	43,224	35,830
21109010011	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000039		37,540	100	37,440
21109010012	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000048		2,592	60,000	(57,408)
21109010013	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000056		1,405	1,500	(95)
21109010014	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000057		1,732	8,600	(6,868)
21109010015	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000058		7,146	11,400	(4,254)
21109010016	Banco Promérica Cta. Cte. Nº 100000045000059		2,590	5,300	(2,710)
	Total Bancos Comerciales M/N	US$	505,531	588,191	(82,660)

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

	Cuenta Bancaria		2013	2012	Variación
21123	**Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación**				
21123003	**Banco Agrícola**				
21123003001	Cta.de Ahorro Nº 190-01339-6	US$	167,382	178,819	(11,437)
21123013	**Scotiabank**				
21123013001	Cta.de Ahorro Nº 01-8408-5-76-05-1276	US$	71,235	158,946	(87,710)
21123014	**Banco Promérica, S.A.**				
21123014001	Cta. de Ahorro Nº 01-02248-9		8,474,071	6,060,843	2,413,228
21123014003	Cta. Ahorro Nº 20000045000399		108,324	47,616	60,708
21123014004	Banco Promérica Cta. Ahorro Nº 100000045000420		9,202	50,168	(40,965)
		US$	8,591,597	6,158,627	2,432,971
21123020	**Banco Citibank de El Salvador, S.A.**				
21123020001	Bco.Citi-Cta. Ahorro Nº 008-401-00-00007-2	US$	3,962,348	2,281,960	1,680,387
21123023	**Banco de Fomento Agropecuario**				
21123023001	Cta.de Ahorro Nº 200-150-808397-5 FSV	US$	323,256	157,558	165,697
21123024	**Banco. Davivienda Salvadoreño, S.A.**				
21123024001	Cta.de Ahorro Nº 1160700239-03	US$	86,335	86,355	(20)
	Total Disponibilidad en Bancos	**US$**	**14,909,878**	**11,416,661**	**3,493,217**

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

ANEXO 2

Existencias Institucionales

Detalle de la situación contable de los terrenos propiedad del Fondo Social para la Vivienda, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Véase nota 12).

Inmuebles	Existencia en V2		Al 31 de diciembre de 2013		Al 31 de diciembre de 2012		variación	Valor actualizado en libros - fecha
TERRENOS RUSTICOS								
1- FINCA LA BRETAÑA, SAN MARTIN	245,869	US $	273,193		1,051,754		-778,561	
1. Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente PORCION EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).	34,317		91,203		91,203		0	Valuó DGP, oficio 117 18/01/07,numeral 1, JD-13/99 01/09/99
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.-
3. Derivador Sur (antiguamente terreno urbano sin construcciones).	23,209		108,521		108,521		0	Valuó DGP, oficio 954 04/05/11. JD-130/2011 del 20/07/2011.-
4. FINCA LA BRETAÑA: 1. Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones.	123,822		0		648,844		-648,844	Valuó DGP no. 0853 del 12/04/2010. jd-086/2011 punto ix) del 18/05/2011, otorgado en comodato a la Municipalidad de San Martín. reclasificado según partida contable n° 03/4621 (mov. # 5317371) del 31/05/2013.-
5. FINCA LA BRETAÑA: 2. Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones.	48,808		0		129,717		-129,717	Valuó DGP no. 0853 del 12/04/2010. jd-086/2011 punto ix) del 18/05/2011, otorgado en comodato a la Municipalidad de San Martin, reclasificado según partida contable n° 03/4621 (mov # 5317371) del 31/05/2013.-

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

Inmuebles	Existencia en V2		Al 31 de diciembre de 2013		Al 31 de diciembre de 2012		variación	Valor actualizado en libros - fecha
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843		4,036		4,195		-159	
2B-Las Vertientes - XOCHILT(21 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,843		4,036		4,195		-159	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.- (este registro esta en movimiento 11308607, del 30/11/2011)
4- Madre Tierra, Apopa (TERRENO EN URBANIZACION EL TIKAL).	118,735		54,279		54,279		0	jd-45/06,28/04/06 y jd-140/06, 29/11/06
5- Finca la Selva, Ilopango	34,100		16,414		16,414		0	Segregación de lotificación la selva, reg. en mov. 12309972 y 12300055 del 30/12/2011, seg. punto xiv del acta núm. jd-130/2011 del 20/07/2011, y ref. punto v) del acta jd-008/2012 del 12/01/2012.-
6- Lotificación Comunidad 10 de Octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	1,753		51,838		51,838		0	Memo 06/05/10 gte.finanzas ref.gfi 046/2010 registro contable 13 lotes comunidad 10 de octubre
7- Terrenos de Viviendas Dañadas			1,355,150		1,276,996		78,154	Administrador: área activos extraordinarios
8- Lotificación La Selva, Ilopango	394		12,220		12,220		0	Segregación de lotificación la selva, reg. en mov. 12309972 y 12300055 del 30/12/2011, seg. punto xiv del acta núm. jd-130/2011 del 20/07/2011, y ref. punto v) del acta jd-008/2012 del 12/01/2012.-
9- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa	3,044		88,000		0		88,000	Reg. en mov. 03/9292 el 31/10/2013, según punto xii de acta n° jd-194/2013 del 17/10/2013.-
TOTALES		**US $**	1,942,426		2,554,991		-700,565	

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

TERRENOS CON PROVISION POR PÉRDIDA

TERRENO			Al 31 de diciembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012	Variación
1 Madre Tierra, Apopa (Tikal)	Fecha de compra 15/05/79		18,562.82	18,562.82	-
2 Lotificación Comunidad 10 de Octubre	Fecha de reincorporación 30/04/2010	US$	51,838.48	51,838.48	-
3 Provisión Terrenos Viviendas Dañadas		US$	1,355,149.95	1,276,995.68	78,154.27
Totales		US$	1,425,551.25	1,347,396.98	78,154.27

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

INMUEBLES ADJUDICADOS EN COMODATO

INMUEBLES	No. de Inscripción Centro Nacional de Registro	Existencia En V2		Valor V2 Según D.G.P.	Valor Según Libros Cta.243-01-002-001	Revalúo Terrenos Rústicos Cta.243-01-002-002	Al 31 de diciembre de 2013 TOTAL	Al 31 de diciembre de 2012	Variación
1- Finca la Bretaña	Fecha de compra 01/12/77	50,000.00	US$	13.30	28,029.19		28,029.19	28,029.19	-
Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, (GOES-MAG) JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X (9 de Julio de 2007)	60234205-00000								
2- Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG) OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	Fecha de compra. 21/08/97	922,148.11		0.46	424,567.57	-	424,567.57	424,567.57	-
3- Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones.		123,822.00					648,843.79	-	648,843.79
4- Finca La Bretaña: Terreno Sub-Urbano Segregado de porción siete "B" Oriente Diez-Norte, terreno sin construcciones.		48,808.38					129,717.07	-	129,717.07
TOTALES			US$		452,596.76	-	1,231,157.62	452,596.76	778,560.86

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

ANEXO 3

Depósito de Terceros (véase nota 14)

ÁREA DE PRÉSTAMOS				
CONTROL CARTERA Y DESEMBOLSOS				
41201006008 PROVISIÓN PARA RECLAMOS DE EXCEDENTES DE PRÉSTAMOS				
FECHA CIERRE FIN DE MES	**CÓDIGO DE USUARIO**	**DEBE**	**HABER**	**SALDO**
27/07/2005		-	-	279,564
31/07/2005	900063	13,747	-	265,817
31/08/2005	900063	-	7	265,824
30/09/2005	900063	13	26	265,837
31/10/2005	900063	360	469	265,947
30/11/2005	900063	114	-	265,832
31/12/2005	900063	-	-	265,832
31/01/2006	900063	-	-	265,832
28/02/2006	900063	437	-	265,396
31/03/2006	900063	-	-	265,396
30/04/2006	900063	-	-	265,396
31/05/2006	900063	181	-	265,215
30/06/2006	900063	42	-	265,173
31-07-20006	900063	-	-	265,173
31/08/2006	900063	-	460	265,633
30/09/2006	900063	-	-	265,633
31/10/2006	90063	-	-	265,633
30/11/2006	900063	443	-	265,189
31/12/2006	900063	-	-	265,189
31/01/2007	900063	-	-	265,189
28/02/2007	900063	-	-	265,189
31/03/2007	900063	-	-	265,189
30/04/2007	900063	1,249	-	263,940
31/05/2007	900063	-	-	263,940
30/06/2007	900063	-	-	263,940

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

ÁREA DE PRÉSTAMOS				
CONTROL CARTERA Y DESEMBOLSOS				
41201006008 PROVISIÓN PARA RECLAMOS DE EXCEDENTES DE PRÉSTAMOS				
FECHA CIERRE FIN DE MES	**CÓDIGO DE USUARIO**	**DEBE**	**HABER**	**SALDO**
31/07/2007	900063	136	-	263,804
31/08/2007	900063	-	-	263,804
30/09/2007	900063	-	-	263,804
31/10/2007	900063	-	-	263,804
30/11/2007	900063	-	-	263,804
31/12/2007	900063	-	-	263,804
31/01/2008	900063	-	-	263,804
28/02/2008	900063	-	-	263,804
31/03/2008	900063	11	-	263,792
30/04/2008	900063	-	-	263,792
31/05/2008	900063	-	-	263,792
30/06/2008	900063	74	-	263,718
31/07/2008	900063	-	-	263,718
31/08/2008	900063	-	-	263,718
30/09/2008	900063	-	-	263,718
31/10/2008	900063	-	-	263,718
30/11/2008	900063	-	-	263,718
31/12/2008	900063	698	349	263,369
31/01/2009	900063	-	-	263,369
28/02/2009	900063	-	-	263,369
31/03/2009	900063	-	-	263,369
30/04/2009	900063	-	-	263,369
31/05/2009	900063	-	-	263,369
30/06/2009	900063	-	-	263,369
31/07/2209	900063	109	-	263,260
31/08/2009	900063	50	-	263,210
30/09/2009	900063	141	-	263,069
31/10/2009	900063	-	-	263,069
30/11/2009	900063	-	-	263,069

ÁREA DE PRÉSTAMOS				
CONTROL CARTERA Y DESEMBOLSOS				
41201006008 PROVISIÓN PARA RECLAMOS DE EXCEDENTES DE PRÉSTAMOS				
31/12/2009	900063	-	-	263,069
31/01/2010	900063	-	-	263,069
28/02/2010	900063	31	-	263,038
31/03/2010	900063	-	-	263,038
30/04/2010	900063	-	-	263,038
31/05/2010	900063	123	-	262,915
30/06/2010	900063	274	-	262,641
31/07/2011	900063	118	-	262,523
31/08/2010	900063	125	-	262,398
30/09/2010	900063	9	-	262,389
31/12/2010	900063	16	-	262,373
31/01/2011	900063	-	-	262,373
28/02/2011	900063	-	-	262,373
31/03/2011	900063	-	-	262,373
30/04/2011	900063	-	-	262,373
31/05/2011	900063	582	81	261,873
30/06/2011	900063	1,115	-	260,758
31/07/2011	900063	24	-	260,734
31/08/2011	900063	-	-	260,734
30/09/2011	900063	80	-	260,654
31/10/2011	900063	43	-	260,611
30/11/2011	900063	171	-	260,439
31/12/2011	900063	105	-	260,334
31/01/2012	900063	-	-	260,334
29/02/2012	900063	-	-	260,334
31/03/2012	900063	-	-	260,334

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

ÁREA DE PRÉSTAMOS				
CONTROL CARTERA Y DESEMBOLSOS				
41201006008 PROVISIÓN PARA RECLAMOS DE EXCEDENTES DE PRÉSTAMOS				
30/04/2012	900063	-	-	260,334
31/05/2012	900063	-	-	260,334
30/06/2012	900063	-	-	260,334
31/07/2012	900063	292	-	260,042
31/08/2012	900063	-	-	260,042
30/09/2012	900063	-	-	260,042
31/10/2012	900063	-	-	260,042
30/11/2012	900063	-	-	260,042
31/12/2012	900063	-	-	260,042
31/01/2013	900063	-	292	260,334
29/02/2013	900063	-	-	260,334
31/03/2013	900063	-	-	260,334
30/04/2013	900063	-	-	260,334
31/05/2013	900063	-	-	260,334
30/06/2013	900063	-	-	260,334
31/07/2013	900063		-	260,334
31/08/2013	900063	-	-	260,334
30/09/2013	900063	-	-	260,334
31/10/2013	900063	-	-	260,334
30/11/2013	900063	-	-	260,334
31/12/2013	900063	-	-	260,334
		20,914	1,684	

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

ANEXO 3.1

Conciliación de la cuenta: 41201006006, Excedente de Préstamos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2013.

Año o mes	Saldo anterior contable	Debito del mes anterior	Débitos del mes	crédito del mes	saldo contable	arreglos contables para el mes próximo	nuevo saldo contable	saldo sistema del mes	arreglos en sistema para el mes próximo	nuevo saldo sistema
1998	12,293	-	-	-	12,293	-	12,293	12,293	-	12,293
1999	15,714	-	42	-	15,672	-	15,672	15,672	-	15,672
2000	18,521	-	113	-	18,408	-	18,408	18,408	-	18,408
2001	12,332	-	358	-	11,973	-	11,973	12,332	(358)	11,973
2002	10,189	-	60	-	10,129	-	10,129	10,189	(60)	10,129
2003	1,382	-	-	-	1,382	-	1,382	1,382	-	1,382
2004	1,451	-	-	-	1,451	-	1,451	1,451	-	1,451
2005	589	-	-	-	589	-	589	589	-	589
2006	278	-	-	-	278	-	278	278	-	278
2007	9,812	-	248	-	9,564	-	9,564	9,665	(100)	9,564
2008	12,427	-	59	-	12,368	-	12,368	12,368	-	12,368
2009	7,768	-	-	-	7,768	-	7,768	7,768	-	7,768
2010	13,590	-	56	-	13,534	-	13,534	13,534	-	13,534
2011	16,705	-	63	-	16,642	-	16,642	16,705	(63)	16,642
2012	20,483	-	248	-	20,235	-	20,235	20,235	-	20,235
2013	50,180	-	17,322	22,539	55,397	-	55,397	57,332	(1,935)	55,397
Totales	**203,714**	**-**	**18,569**	**22,539**	**207,684**	**-**	**207,684**	**210,201**	**(2,517)**	**207,684**

Saldo contable al 31 de diciembre de 2013	207,684
Total contabilidad	207,684
Saldo sistema 31/12/2013	210,201
Varios excedentes devueltos y no descargados :	2,517
Total sistema	207,684

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

ANEXO 4

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, deterioró, pérdida, destrucción, mantenimiento o reparación onerosa y reposición. Durante el año 2013 se efectuó descargo de mobiliario y equipo con valor de US$ 207,621 autorizados mediante acuerdos de Junta Directiva números JD-229/2012 del 30/01/2013 y JD-133/2013 del 18/07/2013, además se reportan compras de bienes muebles de los cuales se destacan como importantes los siguientes:

Detalle de Adiciones de Activo Fijo
Del 01 Enero al 31 de diciembre 2013

Código	Descripción del bien	Fecha de Adquisición	N° de documento	Ubicación Física	Valor
9979	SWITCH	08/01/2013	1082701	INFORMATICA	2,508.24
9981	**SWITCH**	08/01/2013	1082701	INFORMATICA	2,508.24
9985	SWITCH	08/01/2013	1082701	INFORMATICA	2,508.24
9983	SWITCH	08/01/2013	1082701	INFORMATICA	2,508.24
9980	IMPRESOR	23/01/2013	1233097	INFORMATICA	2,896.55
9982	VEHICULO	25/02/2013	2253914	RECURSOS LOGISTI	28,806.68
9986	VEHICULO	25/02/2013	2253914	RECURSOS LOGISTI	24,896.68
9987	VEHICULO	25/02/2013	2253914	RECURSOS LOGISTI	28,806.68
9984	VEHICULO	25/02/2013	2253914	RECURSOS LOGISTI	24,896.68
10028	**IMPRESOR**	10/04/2013	4195993	COMUNICACIONES	5,322.48
10032	PROYECTOR	11/04/2013	4265994	COMUNICACIONES	2,956.20
10029	ARMARIO	12/04/2013	4296025	AUDITORIA INTERNA	695.00
10030	VEHICULO	15/04/2013	4245992	GERENCIA COMERCI	68,500.00
10031	ARMARIO	23/04/2013	4296028	CONTABILIDAD	625.00
10040	**PROYECTOR**	20/05/2013	5206988	INFORMATICA	824.99
10041	**COMPONENTE**	30/05/2013	5307059	INFORMATICA	2,721.91

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
(Institución Salvadoreña Autónoma de Crédito de Derecho Público)

Información Financiera Complementaria

Código	Descripción del bien	Fecha de Adquisición	N° de documento	Ubicación Física	Valor
10096	**TELEVISOR**	28/06/2013	6288144	GERENCIA COMERCI	979.00
10115	**COMPUTADORA**	30/07/2013	7309152	GERENCIA COMERCI	993.66
10116	COMPUTADORA	30/07/2013	7309152	AG. SAN MIGUEL	993.66
10148	**REFRIGERADORA**	27/09/2013	9271077	ADMINIST. SUPERIOR	1,575.00
10149	UPS	30/09/2013	9301047	OFC. CENTRAL	3,616.00
10150	**UPS**	30/09/2013	9301047	AG. SANTA ANA	3,616.00
10151	UPS	30/09/2013	9301047	AG. SAN MIGUEL	3,616.00
10145	**CAMARAS DE VIGILAN**	18/10/2013	10182013	OFC. CENTRAL	711.90
10146	CAMARAS DE VIGILAN	18/10/2013	10182013	OFC. CENTRAL	711.90
10147	**CAMARAS DE VIGILAN**	18/10/2013	10182013	OFC. CENTRAL	711.90
10175	CONSOLA	30/10/2013	10302380	GERENCIA COMERCI	873.50
10167	**PANTRIE**	18/10/2013	10182011	ADMINIST. SUPERIOR	12,310.00
10192	**ARMARIO**	15/11/2013	11152986	UACI	755.00
10193	**ARMARIO**	15/11/2013	11152986	UACI	755.00
10198	**CAMARA**	18/11/2013	11183115	COMUNICACIONES	3,209.86
10206	**ARMARIO**	26/11/2013	11263277	UNIDAD ACC. INF.	679.00
10269	**TELEVISOR**	07/12/2013	12074010	RECURSOS LOGISTI	1,069.00
10270	**TELEVISOR**	07/12/2013	12074010	RECURSOS LOGISTI	1,069.00
10271	**TELEVISOR**	07/12/2013	12074010	RECURSOS LOGISTI	1,069.00
10272	**REFRIGERADORA**	07/12/2013	12074015	RECURSOS LOGISTI	850.00
10273	**CONSOLA**	10/12/2013	12074019	RECURSOS LOGISTI	3,480.00
10292	**SERVIDOR**	22/12/2013	12224524	INFORMATICA	9,567.20
10294	**SERVIDOR**	22/12/2013	12224524	INFORMATICA	78,755.84
10296	**SERVIDOR**	22/12/2013	12224524	INFORMATICA	4,513.56
10298	**SERVIDOR**	22/12/2013	12224524	INFORMATICA	100,050.60
	TOTALES.				438,513.39