



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, 16 de febrero de 2026

Señores

Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Presente.

Asunto: Informe de Auditoría Externa

Estimados señores:

Reciban nuestro cordial saludo y los mejores deseos de éxito en sus labores.

Adjunto a la presente se remite Informe de Auditoría Externa a los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, los cuales serán públicos posterior a la sesión de Asamblea de Gobernadores del Fondo Social para la Vivienda a celebrarse en el mes de marzo 2026.

Sin más por el momento, aprovecho para reiterarle las muestras de mi consideración y estima.

Atentamente,



Firmado
digitalmente por
**RENE CUELLAR
MARENCO**

Fecha: 2026.02.16
16:15:16 -06'00'

RENE CUELLAR MARENCO
GERENTE DE FINANZAS



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

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

FEBRERO DE 2026

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

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe Final de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Í N D I C E

CONTENIDO	No. de Página
I. ASPECTOS GENERALES	
1.1 Antecedentes de la Institución	5
1.2 Objetivos de la Auditoría	9
1.3 Alcance de la Auditoría	9
1.4 Procedimientos de Auditoría Aplicados	10
1.5 Resumen del Resultado de la Auditoría	12
1.6 Limitación al Alcance de Auditoría	13
II. ASPECTOS FINANCIEROS	14
2.1 Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros	15
2.2 Información Financiera Examinada	18
III. ASPECTOS SOBRE EL CONTROL INTERNO	75
3.1 Informe de los Auditores Independientes	76
IV. ASPECTO SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGULACIONES APLICABLES	78
4.1 Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento Legal	79
ANÁLISIS DE INFORMES DE AUDITORÍA Y SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES	80
V. DE AUDITORIAS ANTERIORES	
5.1 Análisis de Informes de Auditoría Interna y Firmas Privadas	81
5.2 Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías Anteriores	82
VI. CONCLUSIÓN	82
VII. RECOMENDACIÓN	83



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

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Sección I. Aspectos Generales

PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1.1 Antecedentes de la Institución.

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado mediante Decreto Legislativo No. 328 el, que fue publicado en el Diario Oficial el 6 de junio de 1973, se instaure como una Institución autónoma de crédito de derecho público, cuyo propósito principal es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, facilitándoles los medios necesarios para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas, seguras y a bajo costo.

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

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

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la entrada en vigencia de la Ley en mención y continuar realizando su actividad principal: “El financiamiento para la obtención de viviendas”, el FSV procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de títulos valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., es así que, en julio 1998, se inicia la emisión de certificados de inversión, con plazos desde 3 a 25 años, dirigidos a las AFP’s, INPEP, ISSS y público en general. (CIFSV que están garantizados por la cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda; y de CDVISFSV que no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el registro público bursátil, de conformidad con el Decreto Legislativo No. 1036 publicado en Diario Oficial de fecha 30 de marzo de 2012).

En febrero de 2011, se suscribe Escritura Pública de incremento del monto de la apertura de Crédito Rotativo por la suma de Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000,000) con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador, para los destinos considerados en el Manual de Créditos.

Adicionalmente se mantienen contratos de préstamos suscritos y vigentes con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) siguientes: 1) Contrato de Préstamo Línea Global de Crédito No. 2178 por la suma de hasta \$53,700,000.00 garantizado por la cartera de créditos hipotecarios con categoría “A1” y “A2”, 2) Contrato de Préstamo No. 2281 por la suma de hasta \$50,000,000.00 garantizado por la cartera de créditos hipotecarios con categoría “A1” y “A2” ambos por un monto no menor al 130% del saldo total de la deuda, y con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) siguientes: 3) Préstamo No. 5352/OC-ES por la suma de hasta \$50,000,000.00 otorgado para financiar el programa de vivienda social y 4) Contrato de Préstamo No. 5977/OC-ES por la suma de hasta \$50,000,000.00 suscrito en 2025 para financiar el programa vivienda social, inclusiva y sostenible. Todos se encuentran garantizados con garantía soberana del Estado de El Salvador.

Los recursos del Fondo Social para la Vivienda (FSV), están constituidos por un subsidio inicial de: Dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y tres 00/100 dólares (US\$ 2,857,143.00) y otro por; Tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y seis 00/100 dólares (US\$ 3,778,286.00) efectuados por el Estado, las cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el

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

30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos, las utilidades netas obtenidas como resultado de sus operaciones y rentabilidades de las Inversiones.

Pensamiento Estratégico del Fondo.

• **Visión**

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

• **Misión**

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

Política Integrada del FSV.

Compromiso Institucional:

- a) Satisfacer las necesidades y expectativas de clientes y partes interesadas a través de la mejora continua de nuestros procesos con eficiencia, integridad, transparencia y honestidad.
- b) Gestionar los procesos y brindar servicios con innovación, agilidad, calidad y eficiencia.
- c) Gestionar los riesgos e impactos ambientales de la institución de forma responsable, promoviendo la prevención de la contaminación, haciendo uso adecuado de los recursos en las actividades ejecutadas, con el menor impacto negativo posible.
- d) Mantener una postura de cero tolerancias a la corrupción y al soborno en todas las actividades realizadas en el FSV; mediante el establecimiento y monitoreo de lineamientos, programas y controles. Cualquier incumplimiento a este apartado será objeto de investigación, con la aplicación de las sanciones que se determinen.
- e) Proporcionar y asegurar el establecimiento y uso de mecanismos de denuncia confiables y sin temor a represalias para los denunciantes.
- f) Establecer y verificar el cumplimiento del sistema de gestión antisoborno por medio del Oficial de Cumplimiento, con actuación de autoridad e independencia para la toma de decisiones.
- g) Gestionar la seguridad de la información, implementando medidas de protección y control para garantizar la confidencialidad, privacidad de datos personales y su disponibilidad controlada.
- h) Dar cumplimiento a todos los requisitos legales aplicables y otros requisitos adoptados por el FSV, promoviendo un entorno institucional basado en la integridad y el cumplimiento.
- i) Promover una cultura institucional de ética, transparencia y rendición de cuentas, mediante procesos permanentes de formación, campañas de sensibilización y acceso a la información conforme a las leyes.
- j) Cumplir, medir, revisar y dar continuidad a los objetivos y metas institucionales.

Valores Institucionales.

Conductas adoptadas por el personal que integran la Institución: *Actitud de servicio, Trabajo en equipo, Innovación, Integridad y Eficiencia.*

Principios.

Elementos que fundamentan la actuación Institucional: *Solidaridad, Inclusión, Equidad, Sostenibilidad y Transparencia.*

Supervisión y Fiscalización.

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

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

Áreas Estratégicas.

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

Objetivos Estratégicos.

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

Sistema de Gestión Integrado.

El Sistema de Gestión Integrado del FSV se encuentra conformado por:

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

- **ISO 9001: Sistema de Gestión de Calidad (SGC)**

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

- **ISO 37001: Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS)**

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

- **ISO 14001: Sistema de Gestión Ambiental (SGA)**

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

Clasificación de Riesgo.

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

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

Estructura Organizativa.

De acuerdo al Art. 10 de la Ley de Creación del FSV, la Autoridad Suprema del “Fondo” es conferida a la Asamblea de Gobernadores. La Estructura Organizativa del FSV se encuentra integrada por cinco Órganos de Dirección y Administración; 1. Asamblea de Gobernadores, 2. Junta Directiva, 3. Consejo de Vigilancia, 4. Administración Superior, 5. Comités y Gerencias, seguidos por jefes según el ámbito de competencia que les confiere la Ley del Fondo Social para la Vivienda, su Reglamento y normativa interna.

El Fondo Social Establece una estructura organizativa aprobada por la Junta Directiva, que responde al cumplimiento de los objetivos y metas institucionales, en su diseño considera aspectos como: naturaleza, complejidad, estilo de gerenciamiento y marco legal aplicable.

La estructura organizacional del FSV se formaliza en el Manual de Organizaciones y Funciones.

1.2 Objetivos de la Auditoría.

Objetivo General

Emitir una opinión profesional e independiente sobre la razonabilidad de las cifras presentadas en los Estados Financieros básicos preparados con base a Normas y Principios promulgados por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda y demás leyes y reglamentos aplicables al Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Objetivos Específicos

- Emitir un Informe sobre la evaluación del Control Interno aplicable a los Estados Financieros y operaciones del Fondo Social para la Vivienda para el ejercicio 2025.
- Emitir un informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del procesamiento de datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos a la cartera de préstamos.
- Emitir un informe sobre el cumplimiento del Control Interno.
- Emitir un informe sobre el cumplimiento con leyes, regulaciones y normativa aplicable al Fondo Social para la Vivienda.
- Cumplir con las obligaciones contractuales establecidas en Contrato de Servicios de Consultoría selección al Menor Costo No.SMC-FSV-001-2024 y Normas Técnicas aplicables a la auditoría.

1.3 Alcance de la Auditoría.

El trabajo de auditoría se ejecutó con base a los requerimientos descritos en las Normas Técnica aplicables a la Auditoría Externa Financiera del Fondo Social para la Vivienda durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Con propósito de llevar en forma eficiente y oportuna el trabajo requerido, como parte de nuestro alcance de auditoría se consideró:

1. Las disposiciones legales y normativas aplicables a la auditoría Financiera;
2. Consideraciones sobre aspectos relativos al Fraude y Error;
3. Identificación y evaluación de los riesgos de incorrección material mediante el entendimiento de las operaciones y análisis de factores externos al FSV;
4. Hechos posteriores al cierre del ejercicio;
5. Consideración de Principios contables y del Negocio en Marcha;
6. Consideración de los sistemas de información y comunicación relacionados con la presentación de información Financiera;
7. Análisis de riesgos institucionales a partir del Sistema de Gestión Integral de Riesgos (SGIR).
8. Verificación de transacciones y registros y de Información relacionada con la preparación de los Estados Financieros, incluyendo el Sistema de Control Interno Financiero.

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

9. Identificación de factores que proveen conflicto de interés;
10. Análisis de informes de auditoría interna y auditorías anteriores.
11. Seguimiento a recomendaciones e instrucciones emitidas por los entes fiscalizadores del Fondo Social para la Vivienda con estatus en proceso al cierre del periodo.

1.4 Procedimientos de Auditoría.

En el trabajo de auditoría se ejecutaron los siguientes procedimientos:

- A) Planificación del trabajo de Auditoría Externa Financiera.
- B) Revisión de Información Financiera intermedia al 30 de junio de 2025.
- C) Examen de las cifras al 31 de diciembre del año 2025, de los estados financieros que comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y Notas explicativas que contienen las políticas contables y que se identifican como parte integrante de los Estados Financieros; con base a Normas Contables para Instituciones Descentralizadas o en su defecto Normas Internacionales, según lo disponga la Dirección General de Contabilidad Gubernamental dependencia del Ministerio de Hacienda.
Aspectos evaluados en la auditoría:
 - Auditoría Financiera, información computarizada y asesoría de gerencia.
 - Cumplimiento en los controles generales del Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos.
 - Cumplimiento del Sistema de Control Interno de acuerdo a lo requerido en el art. 35, NRP 18, La eficiencia y efectividad de los procedimientos que se han establecido por la administración del Fondo para el cumplimiento de los objetivos.
 - Revisión de los principales procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Origenación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos).
 - Revisión de las funciones de gestión de riesgos de conformidad a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los integrantes del Sistema Financiero" (NRP-18), emitidas por el Banco Central por medio de sus Comités de Normas.
 - Cumplimiento sobre la incompatibilidad con otros servicios profesionales que se establece en el art. 26 de la NRP-18.
 - Carta de Gerencia.
- D) Evaluación del control interno en los aspectos contables, administrativos y legales, incluyendo apreciaciones sobre la tecnología de información y comunicación.
- E) Revisión y Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (NDMC-35 emitida por el Comité de Normas del BCR y vigente a partir del 15 de febrero de 2024).

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

- F) Revisión y Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (NDMC-35).
- G) Revisión y Certificación Anual de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan el endeudamiento contraído con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) de la línea de crédito No.2281, con saldos al 31 de diciembre de 2025, la cartera de préstamos hipotecarios que garantizan la deuda contraída con el BCIE está conformada por 2,042 préstamos por un valor de Cincuenta y seis millones trescientos cuarenta y tres mil novecientos veintinueve 46/100 dólares (US\$56,343,929.46).
- H) Análisis de la Información financiera 31 cierre del período auditado.
- I) Revisión y certificación de los indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al 31 de diciembre de 2025.
- J) Análisis de Riesgos a partir de las matrices de riesgo Operacional de los Procesos del FSV y seguimientos que se realizan por la Unidad de Riesgos.
- K) Evaluación de la estructura organizativa de la Gerencia de Tecnologías de la Información y control interno sobre la seguridad de la Información física y lógica.
- L) Compilación de las leyes y reglamentos aplicables al FSV.
- M) Evaluamos aspectos relevantes sobre el cumplimiento de las normas aplicables a entidades reguladas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- N) Evaluamos la estructura del Sistema de Control Interno con propósito de verificar los aspectos siguientes:
 - Integridad y confiabilidad de los datos e información que se presenta en los Estados Financieros a través de informes y aseguramiento de que las operaciones se encuentran registradas en su totalidad.
 - El correcto funcionamiento de los controles que se encuentran automatizados y niveles de autorización al interior de la institución.
 - La vulnerabilidad de los planes de contingencia que existen a la fecha de nuestra auditoría.
- O) Efectuamos la lectura y análisis de informes de auditoría y dimos seguimiento a recomendaciones existentes de auditorías anteriores verificando el nivel de cumplimiento por parte de la Administración, así como las instrucciones emitidas por la Superintendencia del Sistema financiero.
- P) Evaluamos el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas en materia de prevención de los riesgos de Lavado de Dinero y de Activos, conforme a lo requerido en el Art. 36 de la NRP-18 y emitimos el informe correspondiente.
- Q) Verificamos el control y contenido de las Actas de Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva y autorizaciones en contratos.

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

- R) Verificamos el trabajo y aspectos relacionados al cumplimiento de las políticas internas de crédito, en cumplimiento al Art. 32 del Capítulo VI “otras disposiciones” de las Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022), emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y emitimos el informe sobre los activos de riesgo crediticio conforme lo requerido en el Art. 37 NRP-18.

1.5 Resumen del Resultado de Auditoría.

Como resultado de los procedimientos en la Auditoría Externa, obtuvimos:

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

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

Información financiera

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Rendimiento Económico.
- ✓ Estado de Flujo de Fondos.
- ✓ Estado de Ejecución Presupuestaria.
- ✓ Notas Explicativas que contiene un resumen de las políticas contables significativas y que forman parte integral a los Estados Financieros e información financiera complementaria.

Informe sobre Aspectos de Control Interno

De acuerdo a nuestros procedimientos ejecutados consideramos que, el Fondo Social para la Vivienda (FSV) ha mantenido un Control Interno adecuado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 incluyendo sus notas, y ofrece una seguridad razonable, en todos los aspectos importantes, en prevenir, detectar errores o irregularidades en el curso normal de las operaciones del Fondo, inclusive información financiera complementaria, con base a las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del Fondo Social para la Vivienda, aprobadas por la Corte de Cuentas de la República, mediante Decreto No. 11 y publicadas en Diario Oficial No. 220 Tomo 433 del 18 de noviembre de 2021.

Informe sobre el Cumplimiento de Leyes, Reglamentos y otras Normas aplicables

Nuestras pruebas de cumplimiento sobre aspectos legales, no determinaron incumplimientos y expresamos Opinión de cumplimiento con respecto a las partidas examinadas y ejecución del programa correspondiente.

Análisis de Informes de Auditoría y Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art.37 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, analizamos y evaluamos los informes emitidos de la siguiente forma: A. Análisis de informes de auditoría interna y firmas privadas y B. Seguimiento a recomendaciones de auditorías anteriores. El Informe de Auditoría Externa a los Estados Financieros del Fondo por el período que finalizó el 31 de diciembre de 2025 expresa una opinión *“Limpia”*, no contiene recomendaciones sujetas a seguimiento por esta auditoría.

- **Informes de Cumplimiento**

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

1.6 Limitación al Alcance de Auditoría.

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

San Salvador 12 de febrero de 2026

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




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



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

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

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Sección II. Aspectos Financieros

PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros que se adjuntan al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, que comprenden; el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Rendimiento Económico, Flujos de Fondos relativos y Estado de Ejecución Presupuestaria, correspondiente al período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y notas a los estados financieros que contiene un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la Situación Financiera del **Fondo Social para la Vivienda**, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, Flujos de Fondos y la Ejecución Presupuestaria, correspondientes al período terminado en dicha fecha, con base a los principios que se fundamenta la Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

Fundamento de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría con base a las Normas de Auditoría Gubernamental (NAG) emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, que están basadas en las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores y Normas Técnicas aplicables a entidades supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad de acuerdo con esas normas se describe con más detalle en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con los requerimientos del Código de Ética que son relevantes para una auditoría de Estados Financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Convergencia o Armonización de Normas

Sin que afecte nuestra Opinión, hacemos mención a lo descrito en nota con ref. DGCG/001.0763/2023 del 18 de abril de 2023, de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, donde se informó al FSV: "Sobre el particular, hago de su conocimiento que mediante acuerdo ejecutivo No. 237 de fecha 01 de marzo de 2021, se autorizó la implementación de las NICSP, mediante un proceso de convergencia o armonización en forma gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas, cuyo proceso de implementación dio inicio en enero de 2022, y en el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, que la clasifica como una Corporación Financiera Pública, y tomando en cuenta los criterios definidos por las NICSP, tendrían que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De llegarse a concretar este escenario la DGCG brindara el

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

debido acompañamiento para validar los instrumentos normativos que cada Corporación Financiera Pública, elabore y necesite implementar, según su giro del negocio”.

Otra Información

Los Estados Financieros a la fecha sobre la cual se informa adjuntos al informe de auditoría, han sido preparados, conforme a lineamientos y resoluciones emitidas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental DGCG, dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

Responsabilidad de la Administración

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental, enunciadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda, así como del control interno que la administración establezca para la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable por la evaluación de la capacidad de la entidad para continuar como ente contable, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados. La máxima autoridad de la entidad es la responsable por la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada con base a las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República, detecten siempre una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NAG, aplicamos nuestro juicio y escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y consideramos que la evidencia de auditoría es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es más alto que el resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la anulación del control interno.
- Efectuamos un entendimiento del Control Interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y así posicionarnos en una seguridad razonable sobre la efectividad del Control Interno de la Entidad.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el adecuado uso por parte de la Administración, del principio de existencia permanente y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pudieran arrojar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad, de continuar en funcionamiento. Si nosotros concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría a la divulgación relacionada en los estados financieros, o, si tal divulgación es inadecuada modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar a la entidad, que deje de continuar.
- Evaluamos la representación Global, estructura y contenido de los Estados Financieros y sus notas explicativas, incluyendo transacciones y eventos de tal manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a la máxima autoridad en relación con, otros asuntos, el alcance de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestro trabajo.

A partir de los asuntos que se comunicaron con la máxima autoridad de la entidad, no determinamos asuntos importantes en la auditoría de los Estados Financieros del período actual, que deban incorporarse a este informe.

El Presente informe se emite para el uso del **Fondo Social para la Vivienda**, Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas de la República de El Salvador, conforme a lo establecido en las regulaciones de esas entidades, esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo; el cual podrá ser un asunto de interés público al ser autorizado por la administración del **FSV**.

San Salvador 12 de febrero de 2026

DIOS UNION LIBERTAD

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


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



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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

2.2 Información Financiera Examinada.

- Estado de Situación Financiera.
- Estado de Rendimiento Económico.
- Estado de Flujo de Fondos.
- Estado de Ejecución Presupuestaria.
- Notas Explicativas que contiene un resumen de las políticas contables significativas e información financiera complementaria.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Fondo Social para la Vivienda - (FSV) Estados de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)			
	<u>Nota</u>	Diciembre 2025	Diciembre 2024
<u>Recursos</u>			
Fondos			
Disponibilidades	3	74,190,186	76,417,145
Anticipos de Fondos	4	8,009,247	7,973,327
		82,199,433	84,390,472
Inversiones Financieras			
Inversiones Temporales	5	44,257,966	11,662,136
Inversiones en Préstamos – Netas	6	1,088,257,515	1,018,947,103
Deudores Financieros	7	17,144,176	17,493,808
Inversiones Intangibles – Netas	8	99,594	176,027
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	8	2,568,144	1,010,347
Inversiones no Recuperables – Netas	9	2,603	2,603
		1,152,329,997	1,049,292,024
Inversiones en Existencias			
Existencias Institucionales – Netas	10	360,163	149,942
		360,163	149,942
Inversiones en Bienes de Uso			
Bienes Depreciables – Netos	11	10,506,256	11,118,197
Bienes no Depreciables		5,119,760	5,119,760
		15,626,015	16,237,957
Total Recursos		1,250,515,608	1,150,070,395
Cuentas de Orden	17	140,622,023	163,829,014
<u>Obligaciones y Patrimonio</u>			
Obligaciones			
Deuda Corriente			
Depósitos de Terceros	12	5,300,442	4,921,889
		5,300,442	4,921,889
Financiamiento de Terceros			
Endeudamiento Interno			
Títulos Valores	13	67,414,246	82,997,593
Préstamos		15,635,981	19,422,929
		83,050,227	102,420,522
Endeudamiento Externo			
De Organismos Multilaterales	14	195,694,677	133,703,406
		195,694,677	133,703,406
Acreeedores Financieros			
Acreeedores Financieros a Corto Plazo			
Otros Acreeedores Financieros	15	5,632,757	3,368,828
		5,632,757	3,368,828
Acreeedores Financieros a Largo Plazo			
Depósitos de Afiliados por Contribuciones	15	131,615,114	142,713,778
Otros Acreeedores Financieros		10,456,089	9,294,174
Acreeedores Monetarios por Pagar		59,751	65,989
		142,130,954	152,073,941

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Fondo Social para la Vivienda - (FSV)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Total Obligaciones		431,873,557	396,488,586
<u>Patrimonio Estatal</u>	16		
Patrimonio		6,635,429	6,635,429
Resultados Ejercicios Anteriores		211,755	205,516
Resultado del Ejercicio Corriente		67,954,859	54,024,185
Superávit por Revaluación		8,897,169	8,897,169
Reserva de Emergencia		729,234,604	672,355,003
Reservas Técnicas		5,659,135	11,415,407
Reserva para Obligaciones con Terceros		49,100	49,100
		818,642,051	753,581,809
Total Pasivo, Patrimonio y Reservas		1,250,515,608	1,150,070,395
Cuentas de Orden por el contrario	17	140,622,023	163,829,013

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Fondo Social para la Vivienda - (FSV)
Estado de Rendimiento Económico
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)

	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Ingresos de Gestión			
Ingresos Financieros y Otros	18	89,101,423	84,734,636
Ingresos por Transferencias corrientes recibidas		42,463	410,650
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	19	11,139,787	19,651,921
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	20	44,162,653	59,386,385
		<u>144,446,326</u>	<u>164,183,592</u>
Gastos de Operación			
Gastos en Personal	21	15,003,083	15,927,845
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	22	8,472,528	8,864,620
Gastos en Bienes Capitalizables		1,214,730	540,855
Gastos Financieros y Otros	23	13,363,596	12,116,336
Gastos en Transferencias otorgadas		802,173	1,075,398
Costo de Ventas y Cargos Calculados	24	37,628,044	71,622,471
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	25	7,314	11,882
		<u>76,491,467</u>	<u>110,159,407</u>
Resultado del Ejercicio		<u>67,954,859</u>	<u>54,024,185</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)

	Diciembre 2025			Diciembre 2024		
	Presupuesto	Ejecutado	Saldo	Presupuesto	Ejecutado	Saldo
Ingresos						
Corrientes:						
Venta de Bienes y Servicios	526,020	160,073	365,947	102,180	372,098	(269,918)
Ingresos Financieros y Otros	112,676,310	119,048,362	(6,372,052)	107,398,355	114,279,892	(6,881,537)
Transferencias Corrientes	12,300	10,987	1,313	31,700	14,203	17,497
	113,214,630	119,219,421	(6,004,791)	107,532,235	114,666,193	(7,133,958)
De Capital:						
Venta de Activos Fijos	943,500	599,976	343,524	2,500,000	1,283,205	1,216,794
Recuperación Inversiones Financieras	82,990,000	92,671,108	(9,681,108)	85,500,000	83,901,682	1,598,318
Endeudamiento Público	47,500,000	71,850,000	(1,350,000)	45,000,000	29,999,840	15,000,160
Saldos de Años Anteriores	7,396,895.00	0	7,396,895	9,469,675	0	9,469,675
	161,830,395	165,121,084	(3,290,689)	142,469,675	115,184,727	27,284,947
Total de Ingresos	275,045,025	284,340,506	(9,295,481)	250,001,910	229,850,921	20,150,989
Egresos						
Corrientes:						
Remuneraciones	16,945,735	15,003,106	1,942,629	18,835,005	15,927,832	2,907,173
Adquisiciones de Bienes y Servicios	13,651,845	9,123,390	4,528,455	15,639,895	8,918,373	6,721,522
Gastos Financieros y Otros	18,117,290	16,569,385	1,547,905	16,528,515	15,246,302	1,282,213
Transferencias Corrientes	12,267,000	10,212,928	2,054,072	13,062,500	12,609,627	452,873
	71,424,200	50,908,808	10,073,062	69,939,890	52,702,134	11,463,781
De Capital:						
Inversiones en Activos Fijos	3,382,560	2,274,956	1,107,604	3,297,010	1,623,485	1,673,525
Inversiones Financieras	181,290,000	180,228,815	1,061,186	152,928,435	141,813,170	11,115,265
Amortización	29,390,595	29,164,523	226,072	29,710,550	29,615,874	94,676
Endeudamiento Público						
	214,063,155	211,668,293	2,394,862	180,062,020	173,052,529	12,883,466
Total, de Egresos	275,045,025	262,577,102	12,467,924	250,001,910	225,754,663	24,247,247
(Déficit) Superávit Presupuestario		21,763,404	(21,763,404)		4,096,258	(4,096,258)

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Fondo Social para la Vivienda (FSV)			
Estados de Flujos de Fondos			
Del 01 de enero Al 31 de diciembre de 2025 y 2024			
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)			
	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Disponibilidades Iniciales		76,417,145	67,982,681
Resultado Operacional Neto		(39,451,228)	11,092,860
Fuentes Operacionales			
Venta de Bienes y Servicios		160,073	372,098
Ingresos Financieros y Otros		92,797,219	98,147,537
Transferencias Corrientes Recibidas		10,987	14,203
Venta de Activos Fijos		599,976	1,283,206
Transferencias de Capital Recibidas		0	2,053
Recuperación de Inversiones Financieras		92,876,161	94,941,153
Transferencias Entre Dependencias Inst.		0	410,650
Operaciones de Ejercicios Anteriores		16,116,908	15,871,639
		204,463,461	211,042,539
(-) Usos Operacionales			
Remuneraciones		14,305,891	15,201,564
Adquisiciones Bienes y Servicios		7,319,102	8,137,012
Gastos Financieros y Otros		14,419,962	13,562,987
Transferencias Corrientes Otorgadas		10,211,428	12,609,627
Inversiones en Activos Fijos		1,190,308	1,445,758
Inversiones Financieras		172,804,018	134,503,266
Inversiones Financieras Temporales		19,497,966	8,702,136
Transferencias Entre Dependencias Inst.		0	410,650
Operaciones de Ejercicios Anteriores		4,165,614	5,376,679
		243,914,689	199,949,679
Financiamiento de Terceros			
Empréstitos Contratados		71,850,000	29,999,840
Servicio de la Deuda		(29,164,523)	(29,615,875)
		42,685,477	383,965
Resultado No Operacional Neto		(5,461,209)	(3,042,361)
Fuentes No Operacionales			
Anticipos por Servicios		346,421	0
Anticipos de Fondos a Instituciones Publicas		0	19,032
Depósitos Ajenos		58,957,621	10,410,514
Depósitos en Garantía		0	84,859
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar		0	4,753,170
Depósitos Retenciones Fiscales		0	2,060
		59,304,042	15,269,635
(-) Usos No Operacionales			
Anticipos a Empleados		14,001,009	2,997,299
Anticipos por Servicios		0	4,763,573
Anticipos de Fondos a Instituciones Públicas		10,287	0
Depósitos Ajenos		49,757,185	10,377,803
Depósitos en Garantía		5,611	57,354
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas		225,568	115,967
Depósitos por Retenciones Fiscales		16,897	0
Depósitos de Recaudaciones por Liquidar		748,694	0
		64,765,251	18,311,996
Disponibilidades Finales	3	74,190,186	76,417,145

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros.

Fondo Social para la Vivienda - (FSV)
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)

Nota 1 – Operaciones.

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

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

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

En 1996 se aprobó la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones, la cual afectó significativamente en la principal fuente de ingreso del Fondo Social para la Vivienda (FSV): “Las cotizaciones recibidas de los patronos y trabajadores del sector privado”. En abril de 1998 entró en vigencia la mencionada Ley, por lo que en mayo del mismo año el Fondo dejó de percibir las aportaciones del sector privado (patronos y trabajadores); pero continuó con la responsabilidad de la administración de las cotizaciones percibidas, así como la devolución de estas cuando se cumplan las causales de invalidez, vejez y muerte.

Debido al efecto de la disminución en la fuente de ingresos por la vigencia de la Ley en mención, el Fondo procedió a obtener recursos financieros mediante la emisión y colocación de Títulos Valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. es así que, en julio de 1998, se inicia la emisión de Certificados de Inversión, con plazos desde 3 a 25 años, dirigidos a las AFP's, el INPEP, el ISSS y Público en General. (CIFSV, están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, luego de la segunda reforma se procedió a emitir CDVISFSV, que no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil, de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de dos mil doce), para continuar realizando su actividad principal: “el financiamiento para la obtención de viviendas”

Con fecha 7 de febrero de 2011, el Fondo suscribió préstamo por medio de Línea de Crédito con el ahora Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), por un monto de US\$25,000,000, incrementándose a US\$40,000,000 (2012) y a US\$50,000,000 (2016); del cual se puede hacer uso exclusivamente por la apertura de créditos por el saldo no utilizado para los destinos considerados en el manual de créditos BANDESAL.

El Fondo suscribió Línea Global de Crédito No. 2178 con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), aprobada en Punto V de Junta Directiva, en sesión No. JD-124/2016 del 7 de julio de 2016, por la suma de hasta US\$50,000,000 destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas de intermediación del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada programa.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

En sesión JD-083/2019 Punto VIII) del 9 de mayo de 2019 se aprobó la formalización y suscripción de un nuevo contrato de línea global de crédito No. 2178 y contrato de garantía sobre cartera crediticia en los términos presentados por el BCIE, ampliada hasta por la suma de US\$100,000,000.00.

El 15 de julio de 2021 en sesión de Junta Directiva No. JD-130/2021, se autorizó suscribir el contrato de préstamo No. 2281 por US\$50.0 millones a favor del FSV para financiar el “Programa de Vivienda y Vida Digna (PROVIDA)”, por un plazo de hasta 25 años.

El 28 de marzo de 2025, se suscribió el contrato No. 5977/OC-ES por préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por la suma de hasta US\$50,000,000.00, para contribuir a la financiación y ejecución del Programa de Financiamiento para Vivienda Social, Inclusiva y Sostenible, en adelante el “Programa”, cuyos aspectos principales se acuerdan en el Anexo Único.

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

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

Nota 2 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad.

a. Base de Presentación.

Los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV o el Fondo), han sido preparados de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. Esta dependencia, se encarga de establecer las normas y reglamentaciones y ejercer el control y supervisión técnica de las Instituciones que integran el sector público, en materia de contabilidad gubernamental.

La Contabilidad Gubernamental, tiene como base la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado (LOAFI), a cuyas disposiciones queda sujeta el FSV, de conformidad a su Artículo N°2.

b. Estados Financieros.

Los Estados Financieros para el Fondo Social para la Vivienda (FSV), requeridos por las Normas de Contabilidad Gubernamental son: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Ejecución Presupuestaria y Estado de Flujo de Fondos. El contenido y presentación de dichos Estados Financieros, está establecido por la DGCG.

c. Disponibilidades.

Las disponibilidades del Fondo serán administradas conforme a lo establecido en el Instructivo para el manejo de Disponibilidades, en el cual se establece la estructura siguiente:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

- Manejo de las disponibilidades
Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes, preferentemente. Representaran al menos una suma equivalente al monto de hasta cuatro meses de compromisos, pero sin ser inferior al valor equivalente a dos meses. Además, se incluirá un mes de la inversión de financiamiento de la cartera hipotecaria.
- Estructura de Inversiones
Las disponibilidades del Fondo al cierre de cada mes deberán administrarse en depósitos en cuentas bancarias a la vista y a plazos, así como inversiones de fácil realización, inscritas en la Bolsa de Valores de El Salvador.

d. Anticipos de Fondos.

Comprende las cuentas que registran y controlan los fondos a rendir cuenta, entregados a terceros por bienes o servicios que vayan a suministrar, como los traspasos estacionales de caja a entes públicos.

e. Inversiones Temporales e Inversiones Permanentes.

Estos activos se presentan a su valor de adquisición y representan inversiones realizadas con recursos estacionales de caja. Las inversiones temporales corresponden a un periodo de realización igual o inferior a un año, mientras que las inversiones permanentes se refieren a aquellas con un periodo de realización superior a un año.

El total de las colocaciones que se realicen en instrumentos o productos financieros de una misma entidad no excederá del 20% de las disponibilidades del Fondo, con excepción de los bancos Hipotecario y de Fomento Agropecuario, a los que no se les aplicará ningún límite para depósitos e inversiones.

En el caso de la Institución financiera ganadora del concurso para la asignación de la agencia bancaria en las oficinas centrales del Fondo, en el porcentaje de colocación no se considerarán los depósitos establecidos en los términos de referencia del mencionado concurso.

f. Deudores y Acreedores Financieros.

Todo derecho a percibir recursos monetarios, como parte de la gestión financiera institucional, independientemente del momento de la recepción, inmediata o futura, se contabiliza el devengamiento como deudores monetarios, de acuerdo con su naturaleza. Asimismo, todo compromiso de pagar recursos monetarios, como parte de la gestión financiera institucional, independientemente del momento de la erogación, inmediata o futura, se contabiliza como acreedores monetarios, conforme a su naturaleza.

Los Deudores y Acreedores Financieros, se clasificarán en Corto y Largo Plazo, de acuerdo con lo siguiente:

Corto Plazo: Periodo menor o igual a un año.

Largo Plazo: Periodo mayor de un año.

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.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

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.

En este rubro también se registran los terrenos entregados en Convenio de Comodato, los cuales se presentan a su costo de adquisición a partir de diciembre de 2005.

g. 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.

h. Provisiones de Compromisos no Documentados.

Al 31 de diciembre de cada año se deberán registrar como compromisos pendientes de pago toda obligación cierta originada en convenios, acuerdos, contratos 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 los comprobantes para efectuar el pago y que a esa fecha cuenten con la correspondiente disponibilidad presupuestaria.

i. Inversiones en Préstamos.

Incluye los recursos invertidos en préstamos concedidos a personas naturales destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de apartamentos o casa de habitación.

La medición inicial se realiza al valor nominal del préstamo otorgado, considerando el monto efectivamente desembolsado y los costos de transacción directamente atribuibles a la operación.
Posteriormente, los préstamos para viviendas se medirán al costo.

El Fondo registra como inversiones en préstamos a cobrar el valor de los contratos de hipoteca el día en que se firma el documento y su recuperación se ajusta a lo dispuesto en el mismo documento, tomando en cuenta que el período de realización debe ser mayor a un año.

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

j. Estimación para Inversiones en Préstamos.

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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

<u>Clasificación</u>	<u>Días mora</u>	<u>Reserva</u>
A1	0-7	0%
A2	8-30	1%
B	31-90	5%
C1	91-120	15%
C2	121-180	25%
D1	181-270	50%
D2	271-360	75%
E	Mas 360 días	100%

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

Según registros contables se presenta la condición de que los préstamos vencidos no contemplan esos tres días adicionales que el FSV otorga a sus clientes; debido a que al cierre del periodo existen deudores que no pagaron sus obligaciones y en un primer momento caen en la condición de vencidos, pero que posteriormente, en un proceso adicional que se corre pasado esos tres días de gracia, el sistema vuelve a validar todos los abonos recibidos y corrige la condición de los préstamos conforme a los abonos recibidos y los créditos que inicialmente cayeron en condición de vencidos se corrigen y vuelven a la condición de vigentes.

Se aprobó en acuerdo de Junta Directiva N° JD-066/2020 del 16 de abril de 2020, numeral IV) Ratificación de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales, Generados por la Pandemia del COVID-19; según lo establecido en D.L. 593 publicado en D.O. N° 52 Tomo N° 426 correspondiente al 14 de marzo de 2020; el cual en su Art. 9 inciso 2° establece " No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas por el incumplimiento de este decreto.

Habiéndose emitido con fecha 23 de marzo de 2020, y agregado al sistema normativo del Fondo Social para la Vivienda; el Manual de Políticas para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales Generadas por la Pandemia COVID-19 con vigencia del 23 de marzo al 31 de diciembre de 2020; cual fue remitido a la Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha 09 de junio de 2020.

Se aprobó en punto III) de JD-090/2020 del 9 de junio de 2020 A) Ratificar y autorizar las reformas realizadas al "MANUAL DE POLITICAS ESTABLECIDAS POR EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA PARA ENFRENTAR INCUMPLIMIENTOS Y OBLIGACIONES CONTRACTUALES GENERADAS POR LA PANDEMIA COVID-19", a fin de que los beneficios concedidos en el mismo se amplíen desde el 1° de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, como una medida de apoyo a los deudores de la institución que puedan verse afectados por el impago de sus obligaciones.

Con base en notificación del Banco Central de Reserva de El Salvador de las "Normas Técnicas para el Tratamiento de Créditos Afectados por el COVID-19", que estarán vigentes por 180 días, a partir del 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021; se aprobó en punto III) de JD-159/2020 del 1 de octubre de 2020 A) Autorizar la propuesta de "MANUAL DE POLITICAS CREDITICIAS TEMPORALES PARA EL TRATAMIENTO DE CREDITOS AFECTADOS POR COVID-19", a fin de dar respuesta a los deudores del FSV que se han visto directamente afectados económicamente por la pandemia del COVID-19 y en concordancia con los lineamientos y las Normas Técnicas

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Temporales NPBT-01 emitidas por el BCR, con vigencia a partir del 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021.

Además, el Fondo Social para la Vivienda (FSV), mantiene una Reserva Voluntaria adicional para Cobertura de Capital Vencido, la cual cubre la porción de aquellos préstamos en mora mayor a 90 días que no están cubiertos por la Reserva que normalmente se registra con base a los Instructivos de la Superintendencia del Sistema Financiero (NCB-022) y como política prudencial se tiene autorización para constituir Reservas Voluntarias por el saldo de capital. Asamblea de Gobernadores aprobó que la cobertura no sea menor del 150% sobre el capital vencido, siempre y cuando la utilidad lo permita. El seguimiento de la misma es informado a Junta Directiva en el Monitor de Operaciones en forma mensual y de manera trimestral en la presentación de los Estados financieros, dicha aprobación se encuentra en el Punto 5) del Acta de sesión de Asamblea de Gobernadores N° AG-182 del 18 de septiembre de 2023. Igualmente se establece una estimación voluntaria de seguros y otras cuentas de difícil recuperación, la cual se presenta como parte del rubro Inversiones no Recuperables.

La Cartera de Préstamos Reestructurados y Refinanciados Vigentes (A1, A2 y B) también cuenta con una cobertura adicional autorizada hasta alcanzar el 150% sobre los adeudos, siempre y cuando las utilidades lo permitan.

k. Bienes y Servicios pagados por anticipado.

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

Seguros pagados por anticipado:

Incluye los devengamientos incurridos por primas de seguro de personas y bienes, cuyo monto es pagado por anticipado y su aplicación a gastos se efectuarán en periodos posteriores. Esta cuenta se liquidará al finalizar el contrato. Además, comprende las comisiones y gastos bancarios asociados.

Amortizaciones acumuladas:

Comprende la aplicación acumulada de las inversiones intangibles, reconocidas como gasto o costo de los proyectos, según corresponda. Esta cuenta complementa la valuación de las inversiones. Asimismo, se liquidará al finalizar el contrato.

l. Inversiones Intangibles.

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

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

1. Conceptualización

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

Las instituciones que, de conformidad a las leyes vigentes, adquieran activos intangibles, que representan recursos de larga duración y que, por falta de cualidades físicas, su valor se limita a los derechos adquiridos

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

y a los beneficios esperados por su posesión o uso y que su vida útil puede ser indeterminada, deberán para el registro de los hechos económicos considerar la presente normativa que para tal efecto emite la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

2. Valuación

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

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

3. Amortización

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

El valor de los activos intangibles por situaciones eventuales puede desaparecer. Los costos registrados deben amortizarse mediante cargos sistemáticos a resultados, durante el o los periodos que se estimen convenientes. El periodo de amortización de los activos intangibles se determinará considerando algunos factores como disposiciones legales, valor de adquisición, obsolescencia, demanda, competencia y otros factores económicos que pueden reducir la vida útil, por lo que debe evaluarse constantemente los periodos de amortización para determinar si eventos o circunstancias posteriores justifican las revisiones de la vida útil estimada.

4. Liquidación

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

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

m. Existencias Institucionales.

Comprende las cuentas que registran y controlan las existencias destinadas a la formación de stock para el consumo, venta y/o transformación institucional.

Las existencias de consumo se encuentran al valor de adquisición. Para su consumo, se aplica el método de valuación de inventarios a costo promedio.

Inmuebles para la Venta.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

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

Activos Extraordinarios.

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

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

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

La ganancia o pérdida de cada activo es reconocido al momento de la venta.

n. Inversiones en Bienes de Larga Duración y Depreciación.

Los bienes muebles o inmuebles de larga duración adquiridos con el ánimo de utilizarlos en las actividades administrativas o productivas de carácter institucional, como también aquellos que forman parte de las inversiones en proyectos, deberán contabilizarse como inversiones en bienes de uso al valor de compra más todos los gastos inherentes a la adquisición, hasta que el bien entre en funcionamiento. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del periodo, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento.

No obstante, aquellos bienes muebles cuyo valor de adquisición individual es inferior al equivalente a novecientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$900.00), deberán registrarse en cuentas de Gastos de Gestión.

El valor residual o valor de desecho calculado, es del 10% sobre el costo del bien.

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

	<u>Factor</u> <u>Anual</u>	<u>Plazo</u>
Edificios e Instalaciones	2.5%	40 años
Equipo de Transporte y maquinaria	10%	10 años
Otros Bienes Muebles	20%	5 años

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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Revaluación de Edificios, Instalaciones y Terrenos.

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

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

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

Cuando se revalúa un elemento perteneciente a las edificaciones en uso, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación deber ser tratada por el método de eliminación con el importe bruto del activo en libros, de manera que el valor neto resultante se re exprese hasta alcanzar el importe revaluado del edificio.

Cuando se reduce el importe de las edificaciones en uso como consecuencia de un valúo tal disminución debe ser reconocida como una pérdida del periodo. No obstante, la disminución debe ser cargada directamente contra cualquier reserva por revaluación registrada previamente en relación con el mismo activo, siempre en la medida en que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de reservas por revaluación.

o. Títulos Valores.

Cuando se tiene necesidad de fondeo, la Institución programa anualmente el monto de las emisiones. Cada emisión consta de varios tramos de certificados de inversión o desembolsos tomando en cuenta la colocación de créditos en cartera hipotecaria.

Adicionalmente, según Decreto Legislativo No.787 de fecha 28/09/2017 modificó el artículo 223 de la Ley Sistema Ahorro para Pensiones (Ley SAP), la cual permitió hasta octubre de 2017 emitir títulos valores a un plazo de hasta veinticinco años, a un tasa de interés fija, no menor al tres por ciento anual y revisable periódicamente por parte de la Institución, manteniendo en todo momento un diferencial de por lo menos, tres puntos porcentuales con respecto a la tasa de interés activa vigente a la fecha de la revisión, establecida para créditos destinados a la adquisición de vivienda de interés social de un valor de ciento veintiocho salarios mínimos del sector comercio y servicios. Ninguna de ambas formas de emitir está habilitada ya que la Ley del Sistemas de Pensiones no comprende las ventajas que antes otorgaba al FSV, la colocación actual de títulos valores se debe hacer a precios de mercado y esto no permiten dar tasas bajas de interés para viviendas de interés social.

La colocación de títulos valores se reconocerá en la fecha en que la institución reciba los recursos financieros provenientes de los inversionistas.

Se reconocerá una obligación con terceros por el valor nominal de los títulos emitidos. Los gastos de transacción atribuibles a la emisión (comisiones, honorarios legales, etc.) se afectará directamente los resultados del periodo. Los títulos valores emitidos se medirán posteriormente al costo.

p. Endeudamiento Interno y Externo.

Incluye las cuentas destinadas al registro y control de los créditos obtenidos por el Estado, ya sea en dinero o en especie, contratados con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, cuyo pago o cumplimiento sea exigible tanto dentro como fuera del territorio nacional.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

El endeudamiento se registrará por el monto efectivamente recibido, incluyendo los gastos incurridos directamente para la obtención del crédito (comisiones, intereses iniciales, costos legales, etc.).

Las obligaciones se evaluarán al costo según los principios generalmente aceptados de contabilidad.

q. Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

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

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

r. Intereses sobre Inversiones en Préstamos.

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

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

s. Venta de Servicios.

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

t. Indemnizaciones por Despido y Costo de Pensiones.

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

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

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

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Institución realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por el año informado. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

económicos fluyan hacia o desde las entidades y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que pueda ser contablemente medido.

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modifican con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios, y se revelarán en estas notas.

v. Cuentas de Orden.

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

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

w. Cumplimiento de Disposiciones Legales

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

Nota 3.- Disponibilidades.

Las disponibilidades Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en Caja	10,500	10,600
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes (a)	7,179,328	3,593,117
Bancos Comerciales - Convenios de Recaudación (b)	56,000,357	38,813,428
Equivalentes de Efectivo- (c)	11,000,000	34,000,000
Total Disponibilidades	74,190,185	76,417,145

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye en cuentas corrientes un monto de US\$6,875 y US\$2,691 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye en cuentas de ahorro un monto de US\$122,839 y US\$416,819 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

- (c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo este compuesto por los depósitos a plazo con vencimiento menor o igual a tres meses y el detalle se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025			
Banco	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	3,000,000	5.25%	90
Banco Industrial, S.A. DE C.V.	5,000,000	6.45%	90
Banco Industrial, S.A. DE C.V.	2,000,000	6.00%	90
Banco Atlántida	1,000,000	5.00%	90
Total	11,000,000		

Nota 4 – Anticipos de Fondos.

Los anticipos de fondos Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos a Empleados	12,195	11,186
Anticipos por Servicios (a)	7,957,493	7,931,478
Anticipo de Fondos a Instituciones	39,558	30,663
Total Anticipos de Fondos	<u>8,009,246</u>	<u>7,973,327</u>

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los anticipos por servicio incluyen un monto de US\$2,921,104 y US\$2,671,148 respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

Nota 5 – Inversiones Temporales.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Letras del Tesoro	2,000,000	6,000,000
Descuento Letras del Tesoro	(152,034)	(447,864)
Depósitos a Plazo (a)	42,410,000	6,110,000
Total Inversiones Temporales	<u>44,257,966</u>	<u>11,662,136</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo mayor a tres meses e inferior a un año, colocados en instituciones bancarias locales, el detalle se presenta a continuación:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Banco	Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
	Monto	Interés Promedio	Plazo	Monto	Interés Promedio	Plazo
Banco Atlántida El Salvador	1,000,000	5.45%	180	0	0	0
Banco Atlántida El Salvador	5,850,000	5.75%	180	900,000	6.80%	180
Banco Atlántida El Salvador	2,000,000	5.80%	180	0	0	0
Banco Atlántida El Salvador	550,000	6.25%	180	0	0	0
Banco Atlántida El Salvador	6,000,000	6.40%	180	0	0	0
Banco Azul de El Salvador	1,000,000	6.00%	180	500,000	7.00%	180
Banco Azul de El Salvador	0	0	0	500,000	7.25%	180
Banco Cuscatlán	1,000,000	5.75%	180	1,000,000	6.50%	180
Banco Industrial	4,000,000.00	6.20%	180	200,000	6.50%	180
Banco Industrial	450,000.00	6.50%	180	630,000	6.63%	180
Banco Industrial	200,000.00	6.55%	180	0	0	0
Banco Industrial	630,000.00	6.63%	180	0	0	0
Banco Agrícola	1,000,000	5.48%	180	0	0	0
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	7.00%	180	1,330,000	6.80%	180
Banco Abank	200,000	6.50%	180	850,000	7.00%	180
Banco Abank	350,000	6.75%	180	200,000	7.00%	180
Banco Abank	850,000	7.00%	180	0	0	0
Banco Davivienda	2,000,000	5.80%	180	0	0	0
Banco Promerica	2,000,000	5.65%	180	0	0	0
Banco de America Central	2,000,000	5.75%	180	0	0	0
Banco de America Central	2,000,000	6.00%	180	0	0	0
Banco Hipotecario	2,000,000	5.75%	180	0	0	0
	4,000,000	6.10%	180	0	0	0
	2,000,000	6.35%	180	0	0	0
Total	42,410,000			6,110,000		

Las inversiones en depósitos a plazo se realizan de acuerdo con las disponibilidades de la Institución, cumpliendo además con el instructivo para el manejo de disponibilidades del Fondo Social para la Vivienda (FSV), aprobado en JD-099/2024, punto VII) del 30 de mayo de 2024.

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

Punto V) del Acta de sesión de Junta Directiva No. JD-203/2025 del 06 de noviembre de 2025, se autorizó la solicitud de renovar la inversión de \$4,000,000.00 de las Disponibilidades en Letras del Tesoro emitidas por el MH hasta un plazo de 360 días, con un rendimiento de hasta 6.00% en la próxima subasta de LETES posterior al vencimiento del 14 de noviembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones temporales incluyen un monto de US\$7,410,000 y US\$6,110,000; respectivamente del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda (véase nota 27).

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Nota 6.- Inversiones en Préstamos – Netas.

Las inversiones en préstamos Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones en Préstamos – Netos		
<u>Préstamos para Vivienda</u>		
Préstamos Hipotecarios Vigentes	1,220,858,543	1,129,819,763
Préstamos Hipotecarios Vencidos	20,210,944	20,267,657
Refinanciamientos Vigentes	19,442,558	17,311,816
Refinanciamientos Vencidos	1,617,140	1,167,854
Préstamos Reestructurados Vigentes	97,221,796	100,054,862
Préstamos Reestructurados Vencidos	6,768,952	7,479,509
Préstamos en Proceso de Ejecución Judicial	40,074	48,529
	<u>1,366,160,007</u>	<u>1,276,149,990</u>
<u>Otros Préstamos</u>		
Préstamos Personales	259,473	314,197
	<u>259,473</u>	<u>314,197</u>
Total Inversiones en Préstamos	1,366,419,480	1,276,464,187
Provisión para Inversión en Préstamos (a)	(278,161,964)	(257,517,085)
Total Inversiones en Préstamos – Netas	1,088,257,516	1,018,947,102

(a) Las provisiones para inversiones en préstamos Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyen para Préstamos Reestructurados Vigentes **US\$152,984,719 y US\$152,843,680** respectivamente, para Cobertura según NCB-022 **US\$8,564,751 y US\$11,179,494** respectivamente, para Cobertura de Capital Vencido Voluntaria **US\$91,308,516 y US\$72,807,947** respectivamente; para Cobertura de Créditos de Difícil Inscripción **US\$75,013** para ambos periodos, para Préstamos Refinanciados Vigentes **US\$25,227,315 y US\$20,609,389** para Estimaciones e Inversiones No Recuperables **US\$3,909,882 y US\$182,184** y para préstamos personales por **US\$1,650 y US\$1,563**.

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

a) En Asamblea de Gobernadores del 04/03/2025, se autorizó modificación a la Política Crediticia del FSV, para el sector formal y sector informal o de ingresos variables, en lo referente al precio de venta o

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

monto máximo a financiar de hasta \$61.0 mil, para los destinos de créditos de adquisición de vivienda nueva, vivienda usada, Construcción de vivienda individual y financiamiento de deuda, aplicables para la Política Crediticia en general y para los Programas crediticios.

- b) En Junta Directiva N°JD-097/2025 del 29/05/25, se aprobó actualización del Instructivo para la Aplicación de las NIC, con vigencia a partir del 02/06/25, en lo referente al Requisito de carecer de vivienda propia cuando solicitan créditos en condiciones del Programa Casa Mujer, Casa Joven I y II, y Vivienda Nueva en Condiciones Especiales. Además, ampliar en la regulación para los casos cuando los clientes posean derecho proindiviso menor del 50% del porcentaje de propiedad, o una vivienda calificada como inhabitable, según corresponda por autoridades competentes o por la Gerencia Técnica del FSV.
 - c) En Junta Directiva JD-121/2025 del 03/07/2025, se aprobó modificación del Instructivo para la Aplicación de las NIC.
 - d) En sesión de Asamblea de Gobernadores, No. AG-192/2024, del 24/11/25, se autorizó exigir carencia de vivienda a los solicitantes de créditos y de la ampliación de la cobertura de viviendas con características tipificadas de interés social con precios de venta hasta \$45,000.00 y la modificación de Política Crediticia en general y del Programa Casa Joven, para el Sector Formal y el Sector Informal o de Ingresos Variables, con el nuevo rango o tramo de financiamiento de más de \$40,000.00 hasta \$45,000.00.
 - e) En Asamblea de Gobernadores, No AG-193/2024 del 08/12/25, se dejó sin efecto la medida de exigencia de Carencia de Vivienda, autorizada en sesión de Asamblea de Gobernadores, No. AG-192/2024, del 24/11/25.
- El Plan de Inversión, ejecutado de enero a diciembre de 2025, presenta los siguientes resultados: 6,155 créditos otorgados por un monto de US\$194.86 millones, de los cuales 5,204 créditos son con desembolso por valor de US\$178.88 millones y 951 sin desembolso por valor de US\$15.98 millones. Los créditos sin desembolso se refieren a los Activos Extraordinarios que suman 648 créditos por US\$11.23 millones y los Refinanciamiento de Mora 303 créditos por US\$4.75 millones. En adición, se comercializaron 80 Activos Extraordinarios con ventas en efectivo por un monto de US\$0.20 millones los cuales han sido ventas normales, efectuadas directamente en el FSV.
 - La recaudación de Cartera Hipotecaria en efectivo, de enero a diciembre de 2025 fue de US\$208.46 millones, correspondientes a 1,316,392 pagos acumulados, con una recaudación promedio para dicho período de US\$17.37 millones mensuales.
 - Para modernizar la atención al cliente, el FSV se mantiene el acceso a los servicios que ofrece, con especial énfasis en los canales digitales/electrónicos siguientes:
 - a) Sitio web www.fsv.gob.sv y la aplicación móvil FSV APP, para celulares Android y iPhone.
 - b) Call Center gratuito desde Estados Unidos 1-844-357-0715 y a nivel nacional 190.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

- c) Atención programada mediante Cita por Videollamada o Cita en Agencias para ser atendido personalmente.
- d) Pagos en ventanilla y electrónicos en las diferentes instituciones autorizadas: Banco Agrícola, Atlántida, Banco Cuscatlán, Banco Davivienda, Banco Hipotecario, Banco Industrial, BFA, Banco Promerica, BANCOVI. También a través de las Cajas de Crédito afiliadas a FEDECREDITO, todos los puntos de pago de PUNTOXPRESS, a través de cualquier banco mediante la opción de TRANSFER365 y con tarjetas de crédito y débito desde simple.com.sv y desde el portal y APP del FSV.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los créditos hipotecarios calificados como categoría A1 y A2, garantizan las emisiones de certificados de inversión (véase nota 14). La composición de la cartera por categoría de riesgo se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre 2025			Al 31 de diciembre 2024		
Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital	Categoría	Número de Préstamos	Monto de Capital
A1	85,060	1,254,724,841	A1	84,714	1,161,597,655
A2	110	1,996,785	A2	131	2,173,356
B	5,173	70,271,838	B	5,498	69,259,386
C1	988	13,294,206	C1	983	11,713,962
C2	875	11,520,115	C2	908	12,502,301
D1	221	3,242,856	D1	286	4,512,096
D2	205	2,691,066	D2	254	3,064,277
E	766	8,418,301	E	1,006	11,326,957
Total	93,398	1,366,160,006	Total	93,780	1,276,149,990

Un resumen de esta cartera hipotecaria se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2025			Saldo al 31 de diciembre de 2024		
Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaje de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
0	3	2,383	0	3	2,410
2	1,504	19,798,340	2	1,025	13,356,318
3	5,487	62,757,000	3	5,671	66,764,588
3.5	9	138,522	3.5	6	100,430
4	4,783	135,561,433	4	3,553	88,790,079
4.25	8	347,506	4.25	5	221,340
4.5	12	324,524	4.5	8	212,500
4.75	15	897,996	4.75	10	561,482
4.77	2	5,898	4.77	2	7,090
4.9	5,483	123,586,132	4.9	4,746	102,317,036
4.97	10	84,484	4.97	11	93,275
4.99	144	2,108,575	4.99	146	2,150,553
5	382	11,129,193	5	362	10,621,713
5.4	8	174,917	5.4	4	81,509
5.5	533	8,078,931	5.5	558	8,781,351

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Saldo al 31 de diciembre de 2025			Saldo al 31 de diciembre de 2024		
Porcentaj e de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaj e de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
5.75	738	24,066,526	5.75	786	26,131,234
5.85	1,670	50,740,373	5.85	1,604	49,385,488
6	7,988	103,834,562	6	8,168	108,818,243
6.1	627	24,469,843	6.1	476	18,447,496
6.25	4,812	90,635,127	6.25	4,288	77,393,642
6.35	4	133,099	0	0	0
6.4	222	9,498,506	6.4	149	6,415,111
6.50	7,227	14,604,616	6.5	9,650	20,708,852
6.6	1	41,186	6.60	1	41,579
6.75	341	15,008,814	6.75	237	10,443,716
6.85	170	10,392,013	6.85	110	6,873,119
6.9	1,040	17,309,181	6.9	1,036	17,336,262
6.99	24	278,980	6.99	25	279,026
7	5,614	74,693,588	7	5,539	74,416,719
7.25	1,484	53,316,431	7.25	1,160	41,751,075
7.4	8	134,559	7.4	7	134,630
7.49	2	48,803	7.49	1	20,379
7.5	7,777	118,108,821	7.5	7,458	111,895,188
7.75	947	31,946,632	7.75	723	23,006,354
7.77	3,125	11,234,598	7.77	3,295	13,181,189
7.97	7,983	39,189,216	7.97	8,276	43,449,631
7.99	11	940,284	7.99	11	965,636
8	3,649	82,967,831	8	3,696	88,221,545
8.25	2	58,614	8.25	1	25,088
8.27	74	804,835	8.27	69	753,502
8.35	14	596,739	8.35	10	424,125
8.41	16,418	165,082,262	8.41	17,907	186,251,970
8.47	71	654,747	8.47	48	366,452
8.5	404	4,834,257	8.5	418	4,992,078
8.6	16	1,004,912	8.6	13	828,806
8.77	1	11,327	0	0	0
8.85	5	94,065	8.85	6	104,571
8.91	75	1,274,140	8.91	32	561,918
8.99	4	363,377	8.99	4	379,645
9	1,295	14,896,693	9	1,391	14,051,292
9.25	590	21,361,178	9.25	521	18,209,334
9.26	6	34,327	9.26	6	37,198
9.5	180	7,143,402	9.5	169	6,569,077
9.75	40	1,997,084.17	9.75	30	1,690,500
9.99	105	1,878,722	9.99	83	1,427,483
10	57	1,108,968	10	63	1,091,765
10.25	2	137,108	10.25	2	138,328
10.5	93	2,861,557	10.5	96	3,378,723
11	1	84,326.66	11	1	84,859
11.5	9	192,116.91	11.5	7	155,449
11.75	6	307,955.92	11.75	7	375,059
11.99	4	209,673.76	11.99	4	218,384
12.5	63	408,747.94	12.5	70	488,035
12.64	8	21,397.52	12.64	8	26,979
12.69	1	1,169.96	12.69	1	1,487

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Saldo al 31 de diciembre de 2025			Saldo al 31 de diciembre de 2024		
Porcentaj e de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto	Porcentaj e de interés	Beneficiarios Número	Saldo de Capital Monto
12.89	1	10,001.92	0	0	0
13	1	121,269.16	13	1	121,744
13.14	1	6,516.64	13.14	1	6,547
14.5	4	9,090.21	14.5	5	11,804
	93,398	1,366,160,006		93,780	1,276,149,990

Nota 7.- Deudores Financieros.

El detalle de los deudores financieros Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	2025	2025
Otros Deudores Financieros	43,983	43,983
Rendimiento de Títulos Valores	137,211	114,877
Intereses de Préstamos	15,759,854	16,131,820
Bienes Inmuebles Entregados a Terceros (a)	1,203,128	1,203,128
	17,144,176	17,493,808

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye el valor de terrenos entregados en comodato por US\$1,203,129 que corresponde a Finca la Bretaña, San Martín US\$778,561 y Finca San Lorenzo Santa Ana US\$424,568. (véase anexo 2).

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

Las inversiones intangibles, Bienes y Servicios pagados por anticipado Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	2025	2024
Seguros Pagados por Anticipado	2,568,144	1,010,347
Derechos de Propiedad Intelectual	99,594	176,028
Total Inversiones Intangibles – Netas	2,667,738	1,186,375

Nota 9.- Inversiones no Recuperables – Netas.

Las inversiones no recuperables netas Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	2025	2024
Deudores Varios en Cobro Judicial	2,603	2,603
Intereses Diferidos Cartera COVID-19 (a)	3,731,831	4,291,366
Anticipos por Servicios	178,051	182,184
	3,912,485	4,476,153

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Estimación por Inversiones no Recuperables	(3,909,882)	(4,473,550)
Total Inversiones no Recuperables – Netas	2,603	2,603

Nota 10.- Existencias Institucionales – Netas.

Las inversiones en existencias Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Existencias de Consumo:		
Productos Alimenticios Agropecuarios	902	699
Productos Textiles y Vestuario	490	170
Materiales de Oficina, Productos de Papel e Impresos	27,952	17,168
Productos de Cuero y Caucho	140	99
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	26,981	10,082
Minerales y Productos Derivados	319	679
Materiales de Uso o Consumo	3,409	3,776
Bienes de Uso y Consumo Diversos	0	2,355
Adquisición de combustibles y lubricantes a través de cupones	60,031	66,380
	120,224	101,408
Inmuebles para la Venta:	1,505,098	1,645,973
Edificios e Instalaciones:	0	0
Activos Extraordinarios	7,237,719	15,352,341
	8,742,817	16,998,314
Total	8,863,041	17,099,722
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas	(8,502,878)	(16,949,780)
Total Existencias Institucionales – Netas	360,163	149,942

Los inmuebles en existencias incluyen terrenos y viviendas, el saldo de estos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos para la Venta:		
Finca La Bretaña, San Martín	13,147	13,147
Las Vertientes, Tonacatepeque	151	151
Comunidad Torres de Jerusalén	87,295	87,295
Madre Tierra, Apopa	54,279	54,279
Finca La Selva, Ilopango	16,414	16,414
Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,587	5,587
Lotificación La Selva, Ilopango – El Tikal Norte. y Sur	6,300	6,300
Terrenos Relacionados con Viviendas Dañadas (a)	1,241,008	1,381,884
	1,424,181	1,565,057

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

	2025	2024
Revaluación de Terrenos	80,916	80,916
Subtotal Terrenos para la Venta	1,505,097	1,645,973
<u>Edificios e Instalaciones:</u>		
Activos Extraordinarios (b)	7,237,719	15,352,340
Total	7,237,719	15,352,340
Total Inmuebles para la Venta	8,742,816	16,998,313
Estimación por Pérdidas, Obsolescencia y Mermas (c)	(8,502,878)	(16,949,780)
Total	239,938	48,533

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

También forman parte de este inventario, los terrenos relacionados con viviendas dañadas, cuyo monto al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es de US\$1,241,008 y US\$1,381,885 respectivamente.

- (a) Los inmuebles en existencias, específicamente los terrenos relacionados con viviendas dañadas incluyen una provisión por pérdida por el 100% de su valor contable, autorizada su creación según punto VIII de JD-016/12 del 25 de enero de 2012.
- (b) El total de las viviendas en inventario de Activos Extraordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 577 y 1,162 respectivamente, de las cuales conforme a verificación física efectuada por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), durante el periodo, se determinó 333 y 680 viviendas invadidas respectivamente.

Nota 11.- Inversiones en Bienes de Uso.

Las inversiones en bienes de uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Descripción	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Bienes Depreciables						
Edificios e Instalaciones (a)	3,916,753	301,101	3,615,652	3,916,754	212,974	3,703,780
Revalúo de Edificios e Instalaciones	3,475,172	267,154	3,208,018	3,475,173	188,963	3,286,210
Adiciones, Reparaciones y Mejoras de Bienes	1,922,143	62,720	1,859,423	1,922,143	19,472	1,902,671
Equipo Médico y de Laboratorio	2,381	2,142	239	2,381	2,142	239
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	701,795	398,308	303,487	701,795	345,837	355,958
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	5,169,758	3,650,322	1,519,436	5,125,224	3,255,885	1,869,339

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

<u>Descripción</u>	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
	15,188,002	4,681,747	10,506,255	15,143,470	4,025,273	11,118,197
Bienes no Depreciables						
Terrenos	1,405,794	0	1,405,794	1,405,794	-	1,405,794
Revalúo de Terrenos	3,697,760	0	3,697,760	3,697,760	-	3,697,760
Obras de Arte y Culturales	16,206	0	16,206	16,206	-	16,206
	5,119,760	0	5,119,760	5,119,760	-	5,119,760
Total, Inversiones en Bienes de Uso	20,307,762	4,681,747	15,626,015	20,263,230	4,025,273	16,237,957

- (a) Según acuerdo JD-119/2022 del 30 de junio de 2022, Punto VI) Revalúo de edificios de oficinas del FSV (Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples), se autorizó actualizar el valor en libros, en cumplimiento de la normativa de Contabilidad Gubernamental de realizar ajustes periódicos que permitan actualizar los valores que muestran los recursos y obligaciones y lograr una adecuada razonabilidad en la presentación de la información financiera, y además cubrir la necesidad de garantía adicional otorgada en línea de crédito con BANDESAL. La Junta Directiva de BANDESAL en Sesión No. JD-40/2025 de fecha 28 de octubre de 2025, resolvió: Aprobar la solicitud de liberación de inmueble otorgado como garantía adicional por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) a favor de BANDESAL.

Nota 12.- Depósitos de Terceros.

Los depósitos de terceros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarios por Contratos	224,177	403,842
Asuntos Pendientes (a)	1,458,940	458,720
Primas de Seguro por Cuenta de Cotizantes (b)	1,317,636	1,227,826
Excedentes de Préstamos	573,615	587,489
Cuotas de Amortización por Aplicar	14,071	17,887
Complemento para Adquisición de Viviendas	205,647	295,745
Reparaciones Recuperables de Seguro (c)	468,597	579,078
Aporte a Crédito para Vivienda	14,013	68,749
Aportes por Aplicar	41,984	6,345
Garantía por Posibles Desperfectos de Construcción (d)	4,696	425,237
Anticipos de Fondos por Instituciones Públicas (e)	415,962	525,957
Depósitos Retenciones Fiscales	300,389	58,105
Depósitos de Recaudación por Liquidar	41,206	102,043
Descuentos a favor de Usuarios de Despena	82,454	31,830
Cotizaciones y Títulos por Aplicar	34,648	3,795
Derechos Registrales no Financiados	0	17,369
Venta de Activos Extraordinarios	27,283	71,663
Cuentas por pagar a bancos	58,807	6,652

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros Depósitos	16,317	33,557
	<u>5,300,442</u>	<u>4,921,889</u>

(a) Corresponden a cheques reintegrados no reclamados por acreedores y otros saldos menores pendientes de cobro.

(b) Corresponde a provisión de Primas de Seguros de Daño y Deuda de la Cartera de Préstamos correspondiente al mes de diciembre.

(c) Corresponde a indemnizaciones efectuadas por la Compañía de Seguros por reclamos de daños a viviendas pendientes de devolver.

(d) Corresponde a retención del 3% de garantía por posibles desperfectos de construcción, efectuadas al momento de pagar al vendedor la vivienda, vigente por 12 meses antes de su devolución.

(e) Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y D.U. Plan Reasentamiento Proyectos Viales.

Nota 13.- Endeudamiento Interno a Largo Plazo.

El total del Endeudamiento Interno al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es de **US\$83,114,727** y **US\$102,420,522** y se compone en emisiones de Títulos Valores **US\$67,414,246** y **US\$82,997,593** y Préstamos Internos por **US\$15,700,481** y **US\$19,422,929** respectivamente; al final de esta nota se presenta un detalle de la integración del Endeudamiento Interno.

Los saldos de las obligaciones vigentes de las emisiones de Títulos Valores al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se presentan a continuación:

Denominación	Monto de la Colocación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 31/12/2025	Tasa de interés al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Tasa de interés al 31/12/2024
CIFSV-8							
Serie G	5,714,286	14/1/2000	14/1/2025	0	0	228,571	7.42
	<u>5,714,286</u>			<u>0</u>		<u>228,571</u>	
CIFSV-10							
Serie A	6,857,143	14/4/2000	14/4/2025	0	0	274,286	7.42
Serie B	4,571,428	16/5/2000	16/5/2025	0	0	182,857	6.89
Serie C	5,714,286	14/6/2000	14/6/2025	0	0	228,572	6.79
Serie D	5,714,286	14/7/2000	14/7/2025	0	0	228,571	7.42
	<u>22,857,143</u>			<u>0</u>		<u>914,286</u>	
CIFSV-12							
Serie A	11,428,571	3/10/2000	3/10/2025	0	0	457,143	6.45
Serie B	3,428,572	15/11/2000	15/11/2025	0	0	137,143	6.89
Serie C	3,428,571	14/12/2000	14/12/2025	0	0	137,143	6.79

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Denominación	Monto de la Colocación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 31/12/2025	Tasa de interés al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Tasa de interés al 31/12/2024
Serie D	6,857,143	15/1/2001	15/1/2026	274,286	6.02	548,571	7.42
Serie E	6,854,000	15/2/2001	15/2/2026	274,160	5.98	548,320	6.89
Serie F	6,888,000	16/3/2001	16/3/2026	275,520	6.16	551,040	6.42
Serie G	6,888,000	24/4/2001	24/4/2026	275,520	6.19	551,040	6.56
Serie H	6,888,000	18/5/2001	18/5/2026	275,520	6.06	551,040	6.54
Serie I	6,888,000	15/6/2001	15/6/2026	275,520	6.16	551,040	6.79
Serie J	6,888,000	13/7/2001	13/7/2026	275,520	6.02	551,040	7.50
Serie K	3,960,000	24/8/2001	24/8/2026	158,400	5.76	316,800	6.54
Serie L	3,960,000	21/9/2001	21/9/2026	158,400	6.16	316,800	6.42
Serie M	3,960,000	12/10/2001	12/10/2026	158,400	6.13	316,800	7.50
Serie N	3,960,000	16/11/2001	16/11/2026	158,400	5.98	316,800	6.89
	<u>82,276,857</u>			<u>2,559,646</u>		<u>5,850,720</u>	
CIFSV-13							
Serie A	12,000,000	14/12/2001	14/12/2026	480,000	5.85	960,000	6.79
Serie B	8,000,000	18/1/2002	18/1/2027	640,000	6.02	960,000	7.42
Serie C	8,000,000	14/2/2002	14/2/2027	640,000	5.98	960,000	6.89
Serie D	8,000,000	14/3/2002	14/3/2027	640,000	5.85	960,000	6.79
Serie E	9,000,000	12/4/2002	12/4/2027	720,000	6.13	1,080,000	7.50
Serie F	9,000,000	15/5/2002	15/5/2027	720,000	5.98	1,080,000	6.89
Serie G	9,000,000	14/6/2002	14/6/2027	720,000	5.85	1,080,000	6.79
Serie H	9,000,000	12/7/2002	12/7/2027	720,000	6.13	1,080,000	7.50
Serie I	9,000,000	16/8/2002	16/8/2027	720,000	5.98	1,080,000	6.89
Serie J	4,000,000	13/9/2002	13/9/2027	320,000	5.85	480,000	6.79
Serie K	8,000,000	16/10/2002	16/10/2027	640,000	6.02	960,000	7.42
Serie L	7,000,000	15/11/2002	15/11/2027	560,000	5.98	840,000	6.89
	<u>100,000,000</u>			<u>7,520,000</u>		<u>11,520,000</u>	
CIFSV-14							
Tramo 1	8,000,000	13/12/2002	13/12/2027	640,000	5.85	960,000	6.79
Tramo 2	8,000,000	14/2/2003	14/2/2028	960,000	5.98	1,280,000	6.89
Tramo 3	8,000,000	11/4/2003	11/4/2028	960,000	6.13	1,280,000	7.50
Tramo 4	9,000,000	11/7/2003	11/7/2028	1,080,000	6.13	1,440,000	7.50
Tramo 5	9,000,000	22/8/2003	22/8/2028	1,080,000	6.06	1,440,000	6.54
Tramo 6	9,000,000	12/9/2003	12/9/2028	1,080,000	5.85	1,440,000	6.79
Tramo 7	9,000,000	12/12/2003	12/12/2028	1,080,000	5.85	1,440,000	6.79
Tramo 8	9,000,000	27/2/2004	27/2/2029	1,440,000	5.76	1,800,000	6.23
Tramo 9	8,000,000	2/4/2004	2/4/2029	1,280,000	6.24	1,600,000	6.45
Tramo 10	9,000,000	28/5/2004	28/5/2029	1,440,000	5.76	1,800,000	6.23
Tramo 11	9,000,000	2/7/2004	2/7/2029	1,440,000	6.24	1,800,000	6.45
Tramo 12	9,000,000	30/7/2004	30/7/2029	1,440,000	6.17	1,800,000	6.76
	<u>104,000,000</u>			<u>13,920,000</u>		<u>18,080,000</u>	
CDVISFSV-01							
Tramo 1	5,743,900	26/2/2013	26/2/2038	2,986,828	3.00	3,216,584	3.00
Tramo 2	5,886,500	28/5/2013	28/5/2038	3,060,980	3.00	3,296,440	3.00
Tramo 3	5,924,400	27/9/2013	27/9/2038	3,080,688	3.00	3,317,664	3.00
Tramo 4	4,945,200	19/12/2013	19/12/2038	2,571,504	3.00	2,769,312	3.00
	<u>22,500,000</u>			<u>11,700,000</u>		<u>12,600,000</u>	
CDVISFSV-02							

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Denominación	Monto de la Colocación	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Saldo al 31/12/2025	Tasa de Interés al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Tasa de Interés al 31/12/2024
Tramo 1	6,166,500	28/3/2014	28/3/2039	3,453,240	3.00	3,699,900	3.00
Tramo 2	6,265,900	30/7/2014	30/7/2039	3,508,904	3.00	3,759,540	3.00
Tramo 3	6,292,900	28/11/2014	28/11/2039	3,524,024	3.00	3,775,740	3.00
Tramo 4	6,074,700	28/4/2015	28/4/2040	3,644,820	3.00	3,887,808	3.00
	<u>24,800,000</u>			<u>14,130,988</u>		<u>15,122,988</u>	
CDVISFSV-03							
Tramo 1	6,524,300	29/9/2015	29/9/2040	3,914,580	3.00	4,175,552	3.00
Tramo 2	6,772,900	26/4/2016	26/4/2041	4,334,656	3.00	4,605,572	3.00
Tramo 3	6,990,000	31/10/2016	31/10/2041	4,473,600	3.00	4,753,200	3.00
Tramo 4	7,148,200	28/3/2017	28/3/2042	4,860,776	3.00	5,146,704	3.00
	<u>27,435,400</u>			<u>17,583,612</u>		<u>18,681,028</u>	
	<u>389,583,686</u>			<u>67,414,246</u>		<u>82,997,593</u>	

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CIFS al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es de US\$23,999,646 y US\$36,593,577 respectivamente; están garantizados por cartera de préstamos hipotecarios por un monto equivalente al 125% del saldo de la deuda, negociados a través de la Bolsa de Valores.

El saldo de las emisiones de Títulos Valores bajo la denominación CDVISFSV al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es de US\$43,414,600 y US\$46,404,016 respectivamente; no cuentan con garantía específica y no están asentadas en el Registro Público Bursátil de conformidad con el decreto legislativo 1036 publicado en Diario Oficial del 30 de marzo de 2012.

Préstamos Internos

Los préstamos por pagar Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente; se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Préstamos Internos</u>		
Línea de Crédito Rotativa aprobada por BANDESAL, por la suma de hasta US\$50,000,000; el FSV hará uso de los recursos recibidos para los destinos considerados en el manual de créditos de BANDESAL, la tasa de interés anual será en función del plazo del crédito según rango de tasas publicadas por BANDESAL.	15,635,981	19,351,979
Préstamo BID 2373/OC-ES FASE II, destinado para financiar el programa de vivienda y mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios.	64,500	70,950
Total Préstamos Internos	<u>15,700,481</u>	<u>19,422,929</u>
Títulos Valores	67,414,246	82,997,593
Préstamos Internos	15,700,481	19,422,929
Total Endeudamiento Interno	<u>83,114,727</u>	<u>102,420,522</u>

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Nota 14 – Endeudamiento Externo.

Préstamo por pagar Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente; se detalla a continuación:

<u>Préstamos Externos</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Línea Global de Crédito No. 2178 aprobada por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$53,700,000.00; destinada para financiar operaciones que se enmarquen en los programas intermediación financiera del BCIE para los prestatarios elegibles según las estipulaciones contenidas en cada programa. La Línea global de crédito estará garantizada con cartera de créditos hipotecarios de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	52,648,021	38,606,908
Contrato de préstamo No. 2281 aprobado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de Vivienda y Vida Digna. El préstamo estará garantizado con cartera de créditos hipotecarios de categoría A1 y A2, por un monto no menor del 130% del saldo de la deuda. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	43,046,656	45,096,498
Contrato de préstamo No. 5352/OC-ES aprobado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de Financiamiento de la Vivienda Social. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	50,000,000	50,000,000
Contrato de préstamo No. 5977/OC-ES aprobado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por la suma de hasta US\$50,000,000.00, destinado para financiar el Programa de Financiamiento para Vivienda Social, Inclusiva y Sostenible. El préstamo cuenta con garantía soberana del Estado de El Salvador.	50,000,000	0
Total Endeudamiento Externo	195,694,677	133,703,406

Nota 15.- Acreedores Financieros.

Otros Acreedores Financieros

El detalle de los acreedores financieros Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Acreedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Acreeedores Monetarios por Remuneraciones	690,367	725,691
Acreeedores Monetarios por Adquisición de Bienes y Servicios (a)	1,807,021	805,176
Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros (b)	2,023,523	1,642,945
Acreeedores Monetarios por Pagar	42,832	38,064
Acreeedores Monetarios Inversiones en Activos Fijos	1,084,648	179,289
Acreeedores Monetarios por Inversiones Financieras	35,112	34,647
Acreeedores Monetarios por Inversiones Financieras Temporales	9,005	9,005
	<u>5,692,508</u>	<u>3,434,817</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye provisiones por compra de Bienes y Servicios por provisiones de Activos Extraordinarios por US\$91,289 y US\$27,294 según requerimiento de las unidades generadoras.
- (b) Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros: Incluye los compromisos y pagos de las obligaciones originados en el uso del financiamiento interno y externo de terceros por concepto del servicio de la deuda pública, tales como: amortización, intereses, comisiones, impuestos, tasas, derechos, seguros, comisiones y gastos bancarios u otros de igual naturaleza. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se adjunta el siguiente detalle:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Deuda Interna	516,648	695,368
Deuda Externa	1,371,038	833,188
A.M. X Gastos Financieros y Otros	135,837	114,389
Total Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	<u>2,023,523</u>	<u>1,642,945</u>

Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Indemnizaciones Laborales	97,106	136,677
Provisión para Prestaciones Laborales (Nota 27)	10,358,983	9,157,497
Total Acreeedores Monetarios por Gastos Financieros y Otros	<u>10,456,089</u>	<u>9,294,174</u>

Acreeedores Financieros – Largo Plazo

Indemnizaciones Laborales

Las indemnizaciones laborales Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está integrado por el saldo acumulado en concepto de Pasivo Laboral de aquellos empleados que no decidieron tomar dicho beneficio. (Ver nota 2 – Resumen de las Políticas Significativas de Contabilidad, literal “t”).

Provisiones para Prestaciones Laborales

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

La Provisión para Prestaciones Laborales Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está integrada por la subcuenta contable Fondo de Protección. (Ver nota 27).

Depósitos de Afiliados por Contribuciones.

Los depósitos de afiliados por contribuciones Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotizaciones Depuradas	121,161,793	132,264,117
Provisión para Reclamos de Cotizaciones	10,453,321	10,449,661
Total, Depósitos por Contribuciones	131,615,114	142,713,778

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

La tasa de interés pasiva que se paga a las cotizaciones a partir de diciembre del 2,000 es del 0.5% de interés anual.

La devolución de los depósitos acreditados al trabajador, en el Fondo con sus respectivos intereses, procederá en los casos de Jubilación, al obtener la calidad de pensionado del ISSS, INPEP y el IPSFA, así mismo en caso que el trabajador ya hubiere cumplido la edad legal para obtener pensión por vejez (55 mujeres y 60 hombres), de conformidad a las leyes correspondientes, pero aún no cumple con los otros requisitos necesarios para obtener una pensión por vejez establecida por las leyes y demás normativas que regulan a las instituciones previsionales relacionadas. A los anteriores depósitos por cotizaciones se deducirán en caso aplique, los adeudos pendientes que el afiliado pudiese tener a la fecha con el Fondo Social para la Vivienda y en caso de remanente, se procede con su correspondiente devolución.

En caso de muerte a los beneficiarios y herederos del titular fallecido, de conformidad a lo establecido en el reglamento para devolución de cotizaciones.

En caso de Invalidez permanente total al ser declarado con incapacidad permanente total, cumpliendo lo establecido en la normativa institucional previsional a la que se encuentre afiliado.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Nota 16 – Patrimonio Estatal.

El movimiento del patrimonio registrado al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Patrimonio Instituciones Descentralizadas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación.	Reserva para Emergencia	Reserva Técnica- Riesgo País	Reserva para Programas Especiales	Reserva Técnica- Deducibles y/o Quebrantos	Reserva para obligaciones con terceros	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,635,429	205,516	54,024,185	8,897,169	672,355,004	44,484	2,855,415	8,515,508	49,100	753,581,810
Mediante acuerdo # AG-189 punto 4 del 04/03/2025, se autorizó, distribuir excedentes del año 2025 para incrementar la reserva general.	0	0	(54,024,185)	0	56,879,600	0	(2,855,415)	0	0	0
Ajustes por variaciones de la Reserva Técnica - Deducibles y/otros Quebrantos.	0	0	0	0	0	0	0	(2,894,618)	0	(2,894,618)
Ajustes por variaciones de la Reserva técnica de Riesgo País por deterioro del rating internacional de riesgo de los países de donde proceden los fondos.	0	6,239	0	0	0	-6,239	0	0	0	0
Resultados del Ejercicio 2025	0	0	67,954,859	0	0	0	0	0	0	67,954,859
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6,635,429	211,755	67,954,859	8,897,169	729,234,604	38,245	0	5,620,890	49,100	818,642,051
	(b)	(d)	(c)	(b)	(a)	(a)	(a)	(a)	(a)	

Detalle del Patrimonio Estatal

- (a) El Total de Reservas Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de **US\$734,942,839** y **US\$ 683,819,510** respectivamente y se compone en: Reserva para Emergencias **US\$729,234,604** y **US\$672,355,004**, Reserva para programas Especiales **US\$0** y **US\$2,855,415**, Reserva Técnica Riesgo País **US\$38,245** y **US\$44,484**, Reserva Técnica para Deducibles y Otros Quebrantos **US\$5,620,890** y **US\$8,515,508**, y Reserva para Obligaciones con Terceros **US\$49,100** para ambos años.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

- (b) El total de Patrimonio Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de **US\$15,532,598** para ambos años, y se compone así: Patrimonio de Instituciones Descentralizadas **US\$6,635,429**, y superávit por Revaluación **US\$8,897,169**.
- (c) Es el total del Resultado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, **US\$67,954,859.35** y **US\$54,024,185** respectivamente.
- (d) El total del Resultado de Ejercicios Anteriores 2025 y 2024 es de **US\$211,755** y **US\$205,516** respectivamente

Nota 17 – Cuentas de Orden.

En las cuentas de orden se incluyen los saldos que se generan por el traslado de Activos Castigados considerados como contingencia probable de pérdida, de irrecuperabilidad o de no conversión en efectivo después de no pago de 180 días; por lo que se ha decidido excluirlos del Balance, pero cuya incorporación en libros es necesaria con fines de recordatoria contable, de control en general sobre aspectos administrativos y/o para consignar derechos contingentes y proseguir al respectivo cobro.

Un resumen al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Cuentas de Orden</u>		
Intereses de Préstamos Vencidos	1,781,484	1,961,593
Activos Castigados	138,840,539	161,867,420
Total Cuentas de Orden	<u>140,622,023</u>	<u>163,829,013</u>

Nota 18 – Ingresos Financieros y Otros.

El saldo de ingresos financieros reconocidos por la administración de la institución, Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ingresos Financieros y Otros</u>		
Rentabilidad de Inversiones Financieras	4,198,190	2,915,010
Intereses de Préstamos Otorgados	84,903,233	81,819,626
Total Ingresos Financieros y Otros	<u>89,101,423</u>	<u>84,734,636</u>

Nota 19 – Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Los ingresos por venta de bienes y servicios Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>		
Venta de Servicios Públicos	158,870	373,828
Venta de Bienes Inmuebles (a)	10,980,917	19,278,093
Total Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	11,139,787	19,651,921

(a) Se refiere al incremento en las Ventas de Activos Extraordinarios relacionado al monto de Inventario al mes de diciembre de 2025 de \$7.23 millones, (valor contable), y en unidades 577; para 2024 se tenían \$315.54 millones y en unidades 1,162 habiendo disminuido en \$8.30 millones. Las unidades disminuyeron en 585 con relación al 2024.

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

Nota 20 – Ingresos por Actualizaciones y Ajustes.

Los ingresos por actualizaciones y ajustes, Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ingresos por Actualización y Ajustes</u>		
Ingresos por Garantías y Finanzas Ejecutadas	0	1,799
Indemnizaciones y Valores no Reclamados	1,478,580	1,598,733
Ingresos Diversos (a)	37,099,827	41,316,555
Corrección de Recursos (b)	5,170,362	16,454,423
Ajustes de Ejercicios Anteriores	413,884	14,875
Total Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	44,162,653	59,386,385

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

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

Nota 21 – Gastos en Personal.

Los gastos en personal Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Permanente	161,650	158,950

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Gastos en Personal</u>		
Remuneraciones Personal Eventual	11,581,963	11,741,658
Remuneraciones por Servicios Extraordinarios	41,076	52,669
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Públicas	412,127	429,195
Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Privadas	676,265	685,069
Indemnizaciones	1,084,705	1,821,426
Comisiones	119,196	140,678
Otras Remuneraciones	926,100	898,200
Total Gastos en Personal	<u>15,003,083</u>	<u>15,927,845</u>

Nota 22 – Gastos de Bienes de Consumo y Servicio.

Un resumen de los gastos por bienes de consumo y servicios Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Gastos de Bienes de Consumo y Servicio</u>		
Productos Alimenticios Agropecuarios	51,718	50,152
Productos Textiles y Vestuarios	18,088	17,090
Productos de Papel, Cartón e Impresos	68,416	53,228
Productos de Cuero y Caucho	8,014	1,345
Productos Químicos Combustibles y Lubricantes	66,025	66,322
Minerales y Productos Derivados	30,066	6,680
Materiales de Uso y Consumo	32,049	16,309
Bienes de Uso y Consumo Diverso	5,334	25,924
Servicios Básicos	890,826	499,138
Mantenimiento y Reparación	636,279	411,909
Servicios Comerciales	578,140	428,515
Otros Servicios y Arrendamientos Diversos	123,403	4,818,161
Arrendamientos y Derechos	488,976	419,635
Pasajes y Viáticos	76,861	87,315
Servicios Técnicos y Profesionales	5,398,335	1,962,897
Total Gastos de Bienes de Consumo y Servicio	<u>8,472,528</u>	<u>8,864,620</u>

Nota 23 – Gastos Financieros y Otros.

El detalle de los gastos financieros y otros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Gastos Financieros y Otros</u>		
Primas y Gastos por Seguros y Comisiones Bancarias	469,840	565,420

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos Financieros y Otros		
Impuestos, Derechos y Tasas	268,551	24,435
Intereses y Comisiones de Títulos Valores en el Mercado	3,298,817	4,311,982
Intereses y Comisiones de la Deuda Interna	1,010,440	1,225,592
Intereses y Comisiones de la Deuda Externa	8,315,947	5,988,907
Total Gastos Financieros y Otros	13,363,596	12,116,336

Nota 24 – Costo de Ventas y Cargos Calculados.

El saldo de costo de ventas y cargos calculados, Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo de Venta de Bienes de uso	0	12
Amortización de Inversiones Intangibles	3,271,984	4,125,267
Gastos por Inversiones no Recuperables (a)	26,189,395	50,900,000
Depreciación de Bienes de Uso	656,475	663,549
Costo de Ventas de Activos Extraordinarios (c)	7,484,315	15,924,438
Gastos por Descuentos y Bonificaciones	25,874	9,205
Total Costo de Ventas y Cargo Calculados	37,628,044	71,622,471

- (a) En esta cuenta se registra los aumentos a las reservas de saneamiento de los préstamos hipotecarios, según normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero y políticas internas de la Institución para constituir Reservas Voluntarias.
- (b) Corresponde al costo de venta de activos extraordinarios.

Nota 25 – Gastos por Actualizaciones y Ajustes.

El saldo de gastos por actualización y ajustes Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ajustes de Ejercicios Anteriores	7,314	11,882
Total Gastos por Actualizaciones y Ajustes	7,314	11,882

Nota 26 – Conciliación del Estado de Rendimiento Económico con el Estado de Ejecución Presupuestaria.

<u>Diciembre de 2025</u>	Ingresos Financieros y Otros	Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	Ingresos por Actualizaciones y Ajustes
Saldo Estado de Rendimiento Económico	89,101,423	11,139,787	44,162,653

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

<u>Diciembre de 2025</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizacio nes y Ajustes</u>
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	29,946,939		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		(10,979,714)	
Operaciones no monetarias (TM2) por la recuperación de las cuentas de orden en cuanto a intereses y capital de los préstamos castigados, liberación de reservas de préstamos según NCB-022 y ajustes contables de ejercicios anteriores.			(44,162,653)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	119,048,362	160,073	0

<u>Diciembre de 2024</u>	<u>Ingresos Financieros y Otros</u>	<u>Ingresos por Venta de Bienes y Servicios</u>	<u>Ingresos por Actualizaciones y Ajustes</u>
Saldo Estado de Rendimiento Económico	84,734,636	19,651,921	59,386,385
Operaciones no monetarias (TM2) por reclasificaciones y ajustes en el proceso de reversiones de préstamos vigentes a vencidos y viceversa.	29,545,256		
Operaciones no monetarias (TM2) por ventas de activos extraordinarias no considerados en el presupuesto de ingresos.		(19,279,822)	
Operaciones no monetarias (TM2) por la recuperación de las cuentas de orden en cuanto a intereses y capital de los préstamos castigados, liberación de reservas de préstamos según NCB-022 y ajustes contables de ejercicios anteriores.			(59,386,385)
Saldo Estado de Ejecución Presupuestaria	114,279,892	372,098	0

Nota 27 – Fondo de Protección.

Los recursos del Fondo de Protección del personal del Fondo Social para la Vivienda que están incluidos en los estados financieros del Fondo Social para la Vivienda y que para efectos de interpretación de los estados financieros de la Institución deben considerarse como fondos restringidos.

El detalle de los recursos y obligaciones del Fondo de Protección incluidos en los estados financieros del FSV Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos Comerciales - Cuentas Corrientes	6,875	2,691
Bancos Comerciales - Cuentas de Ahorro	122,839	416,819

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

	2025	2024
Total	129,714	419,510
<u>Anticipos de Fondos</u>		
Anticipos por Servicios	2,921,104	2,671,148
<u>Inversiones Temporales</u>		
Banco Atlántida	1,400,000	900,000
Banco Cuscatlán	1,000,000	1,000,000
Banco Abank	1,400,000	1,050,000
Banco Industrial	1,280,000	830,000
Banco Azul	1,000,000	1,000,000
Primer Banco de los Trabajadores	1,330,000	1,330,000
Total	7,410,000	6,110,000
<u>Acreedores Financieros</u>		
Provisiones para Prestaciones Laborales	10,358,983	9,157,497

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

- Administrar los aportes mensuales que el FSV efectúe a nombre del personal en calidad de prestación equivalentes al 5.5% del salario.
- Administrar los aportes que hagan los trabajadores, garantizar que los recursos aportados al Fondo de Protección produzcan rendimientos a niveles financieros aceptables correspondiente a 4.5% del salario.

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

Forman parte de los recursos del Fondo de Protección, los aportes obligatorios de los empleados (4.5% de su salario nominal mensual) y los aportes que FSV haga a favor de cada empleado en concepto de Fondo de retiro (5.5% del sueldo nominal de cada empleado).

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.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

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

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

Nota 28 – Proceso de Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo con nota DGCG-0763/2023 del 18 de abril de 2023, la Dirección General de Contabilidad Gubernamental informó al FSV: “Sobre el particular, hago de su conocimiento que mediante acuerdo ejecutivo No. 237 de fecha 01 de marzo de 2021, se autorizó la implementación de las NICSP, mediante un proceso de convergencia o armonización en forma gradual, en las entidades que conforman el Gobierno Central y las Instituciones Descentralizadas Subvencionadas, cuyo proceso de implementación dio inicio en enero de 2022, En el caso del Fondo Social para la Vivienda, por la naturaleza de sus operaciones, que la clasifica como una Corporación Financiera Pública, y tomando en cuenta los criterios definidos en las NICSP, tendría que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De llegarse a concretar este escenario, la DGCG brindara el debido acompañamiento para validar los instrumentos normativos que cada Corporación Financiera Pública, elabore y necesite implementar, según su giro de negocio.

Nota 29 – Administración de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda a diciembre de 2025

Gestión Integral de Riesgos.

El FSV posee una estructura normativa interna compuesta por un conjunto de manuales, políticas y procedimientos para cada una de las unidades organizativas involucradas en la identificación, medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de las diferentes tipologías de riesgos a los que se encuentran expuestas sus operaciones. Tales como: Riesgos de Crédito, Operacional (incluye riesgo legal, de fraude, entre otros), Mercado, Liquidez, Reputacional, Continuidad del Negocio, Seguridad de Información, Lavado de Dinero y de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Financiación a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva; entre otros, de acuerdo a la normativa externa aplicable y las mejores prácticas vigentes. La gestión de riesgos es fortalecida por los Sistemas de Gestión de la Calidad bajo la norma ISO 9001:2015 y Antisoborno bajo la norma ISO 37001:2016, los cuales son sometidos a auditorías anuales de seguimiento y de recertificación cada tres años (renovó su certificado en el primer semestre 2024).

La Junta Directiva, Administración Superior y Plana Gerencial ejercen control y supervisión permanente sobre los tipos de riesgos antes citados, a través de los diferentes Comités autorizados por Junta Directiva, Comités de apoyo y de la Unidad de Riesgos; con lo cual se asegura una adecuada gestión y además garantiza que la toma de decisiones sea congruente con los riesgos identificados y las políticas aprobadas para gestionarlos.

1) Riesgo de Crédito.

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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Debido a que este riesgo se origina con la actividad propia del FSV, la institución cuenta con lineamientos, manuales y procedimientos; así como un sistema informático para la determinación de reservas y provisiones que mitigan el riesgo crediticio y para la adecuada administración de éste, mediante el monitoreo, análisis, seguimiento y comunicación.

El FSV posee además modelos estadísticos de calificación y medición de riesgo de crédito, que sirven para determinar el valor mínimo de reservas para la cobertura de la pérdida esperada.

2) Riesgo Operacional.

Son posibles eventos de carácter aleatorio que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos institucionales generados por factores internos y/o externos, tales como: procesos, recurso humano, tecnología y eventos externos. Se incluye la gestión del riesgo legal y riesgo de fraude. El FSV utiliza el marco de gestión basado en las tres líneas de defensa, definidas así: 1) Unidades organizativas o de negocio que desarrollan los procesos y ejecutan las principales actividades; además son las responsables de identificar y evaluar los riesgos, dar seguimiento a indicadores y registrar los eventos materializados en el momento que son detectados, así como establecer controles y medidas de mitigación, 2) Unidades especializadas en gestión, verificación y mitigación de riesgos (Unidad de Riesgos y Cumplimiento Normativo), y 3) Unidades de control y vigilancia (Auditoría Interna y Externa), lo cual permite mantener una adecuada gestión del riesgo operacional; además, desarrolla e implementa una metodología que comprende 4 fases: Identificación, Medición, Control y Mitigación, Monitoreo y Comunicación; facilitando así, un método sistemático para asegurar que cada proceso identifique, evalúe y cuantifique sus potenciales riesgos operacionales de mayor relevancia, basados en los controles existentes y estableciendo estrategias de gestión de riesgos para mitigarlos.

3) Riesgo de Liquidez.

Considera la posibilidad que una entidad no sea capaz de atender sus compromisos de pago y costos de operación principalmente en el corto y mediano plazo, o tenga que vender sus activos por debajo del valor de mercado cuando se presente una brecha de liquidez desfavorable.

Se cuenta con una estructura organizativa definida, con funciones y responsabilidades específicas para la gestión del riesgo, mediante la cual se han establecido estrategias de mitigación para anticipar la ocurrencia de eventos inesperados a través de políticas, tales como: disponibilidad mínima mensual, cobertura de obligaciones, límites de colocación de recursos, depósitos en instituciones financieras según su calificación de riesgo y fuentes de fondeo, entre otros. Además, cuenta con normativa interna que regula la gestión del riesgo como: Instructivo para el Manejo de Disponibilidades, Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez y el Manual de Contingencia de Liquidez; donde se definen los escenarios que podrían generar alertas de iliquidez, estableciendo responsabilidades y estrategias para afrontar dichas situaciones.

4) Riesgo de Mercado.

Se refiere al riesgo de incurrir en pérdidas, debido a las variaciones del precio de mercado como resultado de movimientos adversos de las variables financieras a las que puedan estar expuestas las posiciones dentro y fuera del balance, tales como: la fluctuación en las tasas de interés o el tipo de cambio. La volatilidad en las tasas de interés puede tener un impacto negativo en el ingreso anual y en el valor económico del capital del FSV, por ese motivo se han implementado políticas para la gestión de las tasas de interés activas y pasivas,

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

margen financiero y costos de fondeo, además se utilizan técnicas que permiten medir la sensibilidad de los activos y pasivos sujetos a variaciones, entre otros.

El riesgo por tipo de cambio representa la potencial pérdida como consecuencia de las fluctuaciones de las divisas de acuerdo con la volatilidad y posición en un momento determinado, es decir, el cambio en la cotización de una moneda frente a otra que puede hacer ganar o perder posiciones de valor; en ese sentido el FSV solo estaría expuesto a este factor de riesgo en caso realizara operaciones con monedas diferentes al dólar estadounidense o criptomonedas. También cuenta con normativa específica para la gestión de este riesgo como el Manual para la Gestión de los Riesgos de Mercado y Liquidez.

5) Riesgo Reputacional.

Es aquel que se produce por una percepción desfavorable de la imagen de la institución por parte de usuarios, deudores, proveedores y entes reguladores, entre otros; debido al incumplimiento de leyes, normas internas, códigos de gobierno corporativo, códigos de conducta, lavado de dinero, entre otros; con la posibilidad de incurrir en pérdidas.

El FSV cuenta con el Manual de Comunicación Reputacional para la gestión del riesgo, cuyo alcance aplica a toda la estructura de la institución en la ejecución de los mecanismos básicos de respuesta y acciones a ejecutar antes, durante y después de un evento que puedan derivar en un riesgo reputacional para la institución, estableciendo un protocolo de acción y comunicación para actuar de acuerdo a la situación identificada aplicando la metodología definida.

6) Continuidad del Negocio.

Para desarrollar la Gestión de la Continuidad del Negocio, el FSV ha diseñado normativa interna con el objetivo de: Establecer los lineamientos para desarrollar la gestión de la continuidad del negocio, que permita minimizar las consecuencias e impactos de cualquier incidente de interrupción que afecte el funcionamiento de la institución, ya sea por siniestros, daños a la reputación, riesgos internos o externos; de tal forma que se determine la estructura de funcionamiento del plan de continuidad del negocio que delimite claramente las funciones, los roles, las responsabilidades, los eventos que ponen en riesgo la continuidad del negocio, las actividades a realizar para mitigar dichos eventos, las alternativas de operación ante contingencias, el retorno a las actividades normales y realizar pruebas para evaluar la eficacia del plan; permitiendo evitar y/o minimizar los efectos ante alguna falla en las operaciones por cualquier incidente de interrupción, que afecte su funcionamiento y restablecer en el menor tiempo posible las operaciones de la Institución.

7) Riesgo de Seguridad de la Información.

Es la probabilidad de pérdidas derivadas de un evento que afecta el desarrollo de los procesos de la institución en términos de confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información que se administra.

La gestión está orientada a fortalecer el proceso de mitigación de riesgos de Seguridad de la Información y Ciberseguridad basados en un marco de referencia constituido por las normativas y leyes vigentes, mejores prácticas y alineado a la Gestión Integral de Riesgos. El alcance de la gestión realizada comprende las siguientes áreas: Fomento de una cultura de Seguridad de la Información y Ciberseguridad por medio de campañas permanentes de concientización al personal, buscando sensibilizar sobre la importancia que cada uno de los que integra la institución desempeña para minimizar los riesgos de fraude y robo asociados a integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información, ya sea por ataques de ingeniería social o

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

factores internos; desarrollo, implementación y actualización de procedimientos de seguridad informática, implementación de infraestructura tecnológica orientada a brindar controles de ciberseguridad ante amenazas, control interno mediante evaluaciones de cumplimiento desarrolladas por Auditoría Interna y la definición de controles para la mitigación de los riesgos operativos identificados por la Gerencia de Tecnología de la Información.

Se mantiene un monitoreo 24/7 sobre recursos tecnológicos críticos prestando especial atención ante los riesgos relacionados con la Seguridad de la Información y Ciberseguridad, adoptando medidas preventivas para garantizar una detección temprana y una respuesta oportuna ante eventos o incidentes de esta naturaleza; así mismo, se mantiene un proceso de mejora continua, a través de los lineamientos y controles implementados a nivel institucional para la gestión de la Seguridad de la Información y Ciberseguridad.

8) Riesgo de Lavado de Dinero y de Activos, Financiamiento al Terrorismo y financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva (LDA/FT/FPADM).

Es la probabilidad de pérdida o daño que puede sufrir una entidad por su propensión o vulnerabilidad a ser utilizada de manera directa o indirectamente a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de dinero o de activos, canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, financiamiento del terrorismo y de armas de destrucción masiva.

Con el fin de tratar adecuadamente el riesgo LDA/FT/FPADM, se ha diseñado un esquema de gestión de riesgos que comprende dos fases:

- I. Prevención del Riesgo. El objetivo de esta fase es prevenir que se introduzcan a la entidad recursos financieros provenientes de actividades relacionadas con el lavado de dinero y activos o se canalicen recursos para la financiación al terrorismo y/o de armas de destrucción masiva. La prevención incluye la realización de las siguientes acciones:
 - a. La creación de una estructura organizacional para la gestión del riesgo LDA/FT/FPADM.
 - b. La definición de políticas, procedimientos, lineamientos, pautas y directrices para la gestión del riesgo LDA/FT/FPADM.
 - c. Capacitación permanente a todo el personal del FSV, Administración Superior, Consejo de Vigilancia, Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores.
 - d. La definición de una metodología que permite valorar eventos de riesgo en función de su probabilidad de ocurrencia y nivel de severidad, considerando los factores de riesgo que afectan a la Institución, dando seguimiento a los resultados, a través de una matriz de riesgos y mapas de calor revisados y avalados por el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos, así como por la Junta Directiva.
- II. Control del Riesgo. En esta fase se monitorean las operaciones realizadas con el fin de detectar y reportar transacciones vinculadas al lavado de dinero o activos, financiación al terrorismo o financiación a la proliferación de armas de destrucción masiva, que se pretendan realizar o se hayan realizado en la entidad, con el fin de intentar dar la apariencia de legalidad. Para ejercer un efectivo control interno, se realiza lo siguiente:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

- a. La implementación de herramientas especializadas que monitorean las operaciones realizadas por los clientes del FSV.
- b. La realización de la Debida Diligencia (Simplificada, estándar o Intensificada) en función del nivel de riesgo determinado.
- c. La realización de auditorías internas y externas que ofrecen una garantía independiente y objetiva de la gestión de riesgos implementada en la entidad, así como la atención de las recomendaciones determinadas.
- b. Revisiones de los lineamientos establecidos de forma periódica.

Nota 30 – Litigios y Contingencias.

Al 31 de diciembre de 2025 existe un consolidado de **2,628** Juicios Ejecutivos en proceso, después de haber agotado las gestiones de cobro por la vía administrativa debido a la mora en los créditos otorgados a los clientes del FSV, los cuales ascienden a la suma de **US\$30,523,044** en distintas etapas procesales según cada caso. Sobre estas cuentas el FSV ha constituido las reservas de saneamiento correspondientes; por otra parte, los préstamos aplicados con cargo a reservas (castigados) y clasificados bajo la categoría de riesgo “E”, han sido trasladados a los registros de Cuentas de Orden.

Nota 31 – 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 2025 y 2024, el tipo de cambio fijo fue de ¢8.75, por US\$1.00.

Información Financiera Complementaria

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Anexo 1

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 31)
211 disponibilidades

	Cuenta Bancaria	2025	2024	Variación
21109	BANCOS COMERCIALES M/N			
21109005	<u>Banco Cuscatlán</u>			
	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.1301000060106 Inversiones Agencia	11,433	10,210	1,223)
21109005001	Sn. Miguel			
21109005023	Bco. Cuscatlán Cta.Cte.008-303-00-000026-0	454	555	(101)
		11,887	10,765	(1,122)
21109010	<u>Banco Promérica S.A.</u>			
21109010001	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 1106005975	15,881	57,501	(41,620)
21109010003	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000006	368,624	316,642	51,982
21109010004	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000015	6,874	2,691	4,183
21109010005	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000016	11,397	10,958	439
21109010008	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000019	8,538	8,600	(62)
21109010009	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000020	8,179	6,701	1,478
21109010010	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000026	253	7,768	(7,515)
21109010012	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000045000048	47,821	210,088	(162,267)
21109010013	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000059000056	14,874	15,481	(607)
21109010015	Banco Promérica Cuenta Corriente. No. 100000059000058	10,037	11,400	(1,363)
		492,478.00	647,830	(155,352)
21109011	<u>Banco Atlántida ES S.A.</u>			
	Banco Atlántida ES S.A. Cuenta Corriente.			
21109011001	No. 2103-01-001737-2	6,674,962	2,705,753	3,969,209
	Banco Atlántida ES S.A. Cuenta Corriente.			
21109011002	No. 3103013130405 fondos convenio	0.00	225,568	(225,568)
		6,674,962	2,931,321	3,743,641
21109012	<u>Banco Abanks, S.A. DE C.V.</u>			
21109012001	Banco Abanks, S.A. Cuenta Corriente. No. 91-110700794658	0	3,201	(3,201)
		0	3,321	(3,201)
21123	<u>Bancos Comerciales, Convenios de Recaudación</u>			
21123002	<u>Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.</u>			
21123002001	Cta. de Ahorro No. 01210359636	25,950,053	20,999,064	4,950,989
21123002002	Cta. de Ahorro No. 01210373710	0	408,580	(408,580)
		25,950,053	21,407,644	4,542,409
21123003	<u>Banco Agrícola Comercial</u>			
21123003001	Cta. de Ahorro No. 190001339-6	3,458,631	611,001	2,847,630
21123003002	Cta. de Ahorro No. 3900002695 P@GOES-FSV	0	1,490,556	(1,490,556)
		3,458,631	2,101,557	1,357,074
21123005	<u>Banco Cuscatlán</u>			
21123005004	Bco. Cuscatlán Cuenta de Ahorro No. 008-401-00-0000007-2	4,401,374	2,200,029	2,201,345
21123005005	Bco. Cuscatlán Cuenta de Ahorro No. 018-401-00-047468-5	2,991,111	1,303,458	1,687,653
21123005006	Bco. Cuscatlán Cuenta de Ahorro No. 018-401-00-048963-0	1,869,750	0	0
		9,262,235	3,503,487	3,888,998
21123014	<u>Banco Promérica, S.A.</u>			
21123014001	Cta. de Ahorro No. 2000001-102248-9	3,373,220	4,235,606	(862,386)
21123014003	Cta. de Ahorro No. 20000045000399	122,839	416,819	(293,980)
21123014004	Cta. de Ahorro No. 20000045000420 P@GOES-FSV	0	65,424	(65,424)
21123014005	Cta. de Ahorro No. 20000045000621 Plan R. Proyecto Viales	310,843	309,909	934

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

	Cuenta Bancaria	2025	2024	Variación
21123014006	Cta. de Ahorro No. 20000045000623 FSV-BCIE PROVIDA	193,692	506,936	(313,244)
		4,000,594	5,534,694	(1,534,100)
21123018	<u>Banco Citibank de El Salvador, S.A.</u>			
21123018001	Bco. Citi Cta. No. 5700144005 FSV-P@GOES	11,964	325,050	(313,086)
21123023	<u>Banco de Fomento Agropecuario</u>			
21123023001	Cta. de Ahorro No. 200-150-808397-5 FSV	546,811	607,132	(60,321)
21123024	<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>			
21123024001	Cta. de Ahorro No. 1160700239-03	9,081,403	2,544,420	6,536,983
21123027	<u>Banco Central de Reserva</u>			
21123027001	Cta. Depósitos No. 600213 BCR	434,947	117,690	317,257
21123029	<u>BANCOVI DE R.L.</u>			
21123029002	Cta. de Ahorro A la Vista No. 06020100024628 BANCOVI de R.L.	21,244	33,698	(12,454)
21123029003	Cta. de Ahorro A la Vista No. 15-0207-00045923 BANCOVI VIP	0	50,000	(50,000)
		21,244	83,698	(62,454)
21123031	<u>Banco Cooperativo de los Trabajadores</u>			
21123031001	Cta. Ahorro No. 750400715981 Bco. Cooperativo de Trabajadores	1,222,121	644,052	578,069
21123032	<u>Banco Industrial</u>			
21123032001	Cta. Ahorro No. 21-004-003649-9 Banco Industrial	74,749	60,197	14,552
21123033	<u>Sociedad de Ahorro y Crédito Multimoney, S.A. DE C.V.</u>			
21123033001	Cta. Ahorro No. 101001002099 SAC MULTIMONEY, S.A.	1,935,606	1,883,807	51,799
	Total Disponibilidad en Bancos	63,179,685	42,406,545	18,903,390

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Anexo 2

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 31)
Cuenta 23121 Inmuebles para la Venta

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Variación</u>	<u>Actualizaciones</u>
TERRENOS RUSTICOS					
1- Finca La Bretaña, San Martin	84,317	91,203	91,203	0	
1.1 Antiguo Casco (CNTS) (antiguamente porción EX IOPIC, terreno urbano con construcciones).	34,317	91,203	91,203	0	Valúo DGP, Oficio 117 18/01/2007, numeral 1, JD-13/99 del 01/09/1999.
1.2 Finca la Bretaña (Agro-Mercado Las Pilas, terreno urbano con construcciones, GOES-MAG, JD-79/2006 del 14/06/2006 punto X 9 de Julio de 2007).	50,000	0	0	0	Terminación de contrato de comodato según matrícula registral 60234205-003-3 y registrado el 30/11/2020 en el movimiento 11307625. Descargo según movimiento 04/3993 del 09/11/2022, por donación de valor en libros de Finca La Bretaña, agro mercado las pilas, a favor del Ministerio de Vivienda y de acuerdo a JD201/2021 del 04/11/2021 literal A) y escritura de donación y tramites registrales respectivos, con matrícula 60234205-00000 del Registro de la Propiedad, sección del Centro del CNR y D.O. No. 174 Tomo 436 del 19/09/2022.
2- Las Vertientes, Tonacatepeque	7,843	3,011	3,170	0	DGP Oficio 1271 29/06/2007, PUNTO III, sesión JD-74/2008 del 15/05/2008.
2.1 Las Vertientes - XOCHILT (19 lotes no pagados, 3 lotes zona verde)	7,557	3,011	3,011	0	Compromiso de venta con ex-cooperativistas comunidad Xochilt. Descargo de un lote en movimiento de diario No. 04/2758 D/F 27/10/2021. Seguidamente se han ido descargando lotes, a medida los ex-cooperativistas van liquidando su compromiso, dando de baja el valor histórico y revalúo.
3- Comunidad las Torres de Jerusalén	4,381	87,295	87,295	0	JD-183/2011, punto XIII del 01/11/2011 y valuó DGP oficio 2057 del 07/10/2011, partida No. 03/8778, del 30/11/2011.-
4- Madre Tierra, Apopa (Terreno en Urb. El Tikal).	118,735	54,279	54,279	0	JD-45/2006, 28/04/2006 Y JD-140/2006, 29/11/2006.
5- Finca La Selva, Ilopango	19,547	16,414	16,414	0	Segregación de Lotificación la Selva, partida No. 03/9789 y 03/9808 del 30/12/2011, punto XIV del acta, JD-130/2011 del 20/07/2011, y punto V del acta JD-008/2012 del 12/01/2012.-
6- Lotificación Comunidad 10 de octubre, San Marcos, San Salvador (13 lotes)	186	5,586	5,586	0	Memorándum 06/05/2010 Gerencia Finanzas ref. GFI 046/2010 registro contable 13 Lotes comunidad 10 de octubre; se han reclasificado 12 lotes, al

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Variación</u>	<u>Actualizaciones</u>
					inventario de Activos Extraordinarios según Pdta. 03/1760 del 28/02/2014 y 03/2656 del 31/03/2014.-
7- Terrenos de Viviendas Dañadas (nota – El valor 2024 debería ser menor por ventas del 2023, o revisar)		1,241,009	1,381,885	(140,876)	Administrador: Área de Activos Extraordinarios. -
8- Lotificación El Tikal Norte y Sur - Apopa	235	6,300	6,300	0	Reg. en Partida 03/9292 el 31/10/2013, según punto XII de acta N° JD-194/2013 del 17/10/2013, reclasificación a inventario de Activos Extraordinarios en Partida. 03/3349 del 30/04/2014 y 03/6428 del 31/07/2014.-
TOTALES		1,505,098	1,645,974	(140,876)	

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)

Cuenta 23199 Provisión por Pérdida Obsolescencia

<u>Terreno</u>	<u>diciembre 2025</u>	<u>diciembre 2024</u>	<u>Variación</u>
1- Madre Tierra, Apopa (Tikal)	18,563	18,563	0
2- Lotificación Comunidad 10 de octubre	5,587	5,587	0
3- Provisión Terrenos Viviendas Dañadas	1,241,009	1,381,885	140,876
Total	1,265,159	1,406,035	140,876

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

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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

<u>Inmuebles</u>	<u>Existencia en V2</u>	<u>diciembre 2025</u>	<u>diciembre 2024</u>	<u>Variación</u>
El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.				
2. Finca La Bretaña: Resto final al que ha quedado el inmueble "A", identificado como Porción Uno Norte, terreno urbano con construcciones. Parque El Recreo, San Marín a favor de la Alcaldía Municipal de San Martín. Según escritura pública del 27/04/2012, ante el notario Lic. Wilfredo Rivas y punto de JD 086/2011 y JD 98/2013, punto XII del 18/05/2011 y 30/05/2013 y DL 988 DO Tomo 394 del 24/02/2012, con matrícula 60203629-00000 del CNR, de fecha 12/06/2012. El plazo del comodato es de 75 años desde el 24/02/2012.	123,822	648,844	648,844	0
3. Finca San Lorenzo, Santa Ana (GOES-MAG) OFICIO 1830 14/10/04, JD-10/97 04/06/97	922,148	424,568	424,568	0
Total		1,203,129	1,203,129	0

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Anexo 3

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América Nota 31)
Inversiones en Bienes de Uso

DETALLE DE ADICION DE BIENES

Código	Descripción del Bien	Fecha de Adquisición	No. de Doc.	Ubicación Física	Valor
015344 AL 015376	Laptops básicas, suministro, instalación y mantenimiento de equipo informático.	28/10/2025	01- 000000410	Oficina Central	44,533.50
TOTALES					44,533.50

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**Informe de Auditoría Externa Financiera****Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025****Anexo 4****Fondo Social Para la Vivienda
Información Financiera Complementaria****Al 31 de diciembre de 2025 y 2024****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – 31)****Garantía por posibles Desperfectos de Construcción**

Se reporta detalle de códigos auxiliares más importantes:

Auxiliar	Descripción	2025	2024
3018	Inversiones Herrera, S.A.	0	3,600.00
3101	Consortio Del Pacifico, S.A. de C.V.	3,439	3,439
3131	Salazar Romero, S.A. de C.V.	41,274	175,503
3195	Constructora Orion, S.A. de C.V.	0	33,847
3225	Rosales Soto Constructora, S.A De C.V.	3,372	3,372
3258	Constructora Espinoza, S.A. de C.V.	44,038	10,555
3292	A.R. Ingenieros Asociados	5,117	9,723
3317	Zona Baja, S.A. de C.V.	0	3,216
3325	Salvador Ramirez Cruz	2,610	2,610
3345	Proyectos De Viviendas Populares, S.A.	0	600
3391	Desarrollo E Inversiones Diaz Bustamante	646	646
3401	Edgar Mauricio Marroquin Pineda	687	687
3409	Fonavipo	612	612
3416	Rafael Ignacio Pacheco Blanco	741	741
3418	Edificaciones corporativas, S.A. DE C.V.	5,490	4,995
3419	Terrasal, S.A. De C.V.	0	2,875
3431	Ana Esperanza Pineda De Marroquin	1,125	1,125
3457	Inversiones E Inmobiliaria Fenix, Sa	29,902	25,146
3473	Yanira Jeannete Vasquez De Vanegas	1,470	1,470
3474	Ideas Arquitectonicas, Sa De Cv	1,560	1,560
3483	Kayasa, S.A. de C.V.	1,599	1,599
3485	Global Developers, S.A De C.V.	177,539	27,240
3486	Francisco Cesar Octavio Galo Boni	20,864	20,864
3488	Desarrollo Inmob. Cond. Villa Sere	3,210	3,210
3493	Servicios Diversos de Ingenieria, S.A De C.V.	1,656	3,032
3496	Desarrolladora Ficher Hills, S.A. DE C.V.	6,360	6,360
3497	Juan José Lievano Brizuela	0	2,972
3498	DF Desarrolladora, S.A DE C.V.	0	70,639
3499	Sociedad cooperativa créditos AGIL S.A DE C.V.	30,761	3,000
3500	Corpodesa, S.A. DE C.V.	29,520	0
3501	SIZAC S.A DE C.V.	2,370	0
Totales		415,962	425,238

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Anexo 5

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)
Detalle desembolsos BANDESAL al 31 de diciembre de 2025

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 31 de diciembre 2025	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2025	Interés devengado en diciembre 2025
1	5.00%	1,779,001	371,457	814	1,583
1	6.00%	291,154	23,023	60	118
2	5.00%	1,407,059	284,372	663	1,212
2	6.00%	519,856	124,149	347	635
3	5.00%	1,204,547	239,015	492	1,018
3	6.00%	202,505	62,189	153	318
4	5.00%	1,596,052	363,276	796	1,548
4	6.00%	425,124	103,370	272	544
5	5.00%	1,400,690	332,718	774	1,417
5	6.00%	532,972	115,282	322	589
6	5.00%	1,370,074	252,061	553	1,074
6	6.00%	289,368	61,634	162	315
7	5.00%	1,783,513	412,431	961	1,757
7	6.00%	364,364	120,970	338	618
8	5.00%	2,147,089	504,690	1,174	2,156
8	6.00%	677,284	178,034	498	910
9	5.00%	1,677,696	388,706	905	1,656
9	6.00%	1,067,776	280,781	785	1,434
10	5.00%	1,180,614	245,112	537	1,044
10	6.00%	482,494	109,163	287	558
11	5.00%	801,881	150,990	331	654
11	6.00%	347,234	75,630	199	387
12	5.00%	577,094	107,343	250	457
12	6.00%	316,967	13,555	38	69
13	5.00%	1,467,131	338,290	788	1,440
13	6.00%	369,539	42,572	119	218
14	5.00%	1,009,986	283,017	504	1,217
14	6.00%	560,248	144,355	309	738
17	7.00%	7,782,553	134,732	362	954
18	7.00%	1,799,316	37,923	176	238
19	7.00%	803,328	20,348	78	132
20	7.00%	442,699	15,236	59	97
21	7.00%	693,836	12,513	7	91
22	7.00%	519,520	11,554	47	75
23	7.00%	561,651	19,325	22	133

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Informe de Auditoría Externa Financiera

Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Lote	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo de capital al 31 de diciembre 2025	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2025	Interés devengado en diciembre 2025
24	7.00%	686,035	32,366	193	192
25	7.00%	547,116	15,276	50	98
26	7.00%	556,796	18,002	21	124
27	7.00%	524,305	16,682	87	102
28	7.00%	769,946	42,223	195	261
29	7.00%	979,867	59,730	115	378
30	7.00%	968,798	62,956	338	377
31	7.00%	1,162,525	87,675	50	562
32	7.00%	951,107	68,569	355	412
33	7.00%	2,067,478	411,642	473	2,521
34	6.50%	20,245	13,913	15	77
34	7.00%	4,979,945	2,854,540	3,285	17,210
35	5.25%	2,500,893	2,095,568	904	9,390
36	5.25%	2,500,260	2,023,403	582	9,053
37	5.25%	499,956	457,908	1,449	2,044
38	5.25%	499,968	452,216	390	2,022
39	5.25%	499,956	471,673	2,103	2,103
40	5.25%	499,959	471,823	1,086	2,107
Total general		59,667,370	15,635,981	25,873	76,437

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Anexo 6

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)
Detalle desembolsos BCIE al 31 de diciembre de 2025

Referencia	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 31 de diciembre 2025	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2025	Interés devengado en diciembre 2025
23/17	6.97793%	2,300,000	1,181,945	10,310	7,102
22/17	8.92793%	7,700,000	4,331,250	48,336	33,298
321/17	6.84765%	1,000,000	514,706	979	3,159
322/17	6.50%	500,000	87,500	158	537
16/18	6.92770%	1,340,000	729,118	9,681	4,350
15/18	6.50%	6,000,000	1,350,000	16,819	7,556
55/18	6.50%	10,660,000	2,398,500	16,457	13,425
75/18	6.50%	8,300,000	1,867,500	11,464	10,453
414/18	6.92770%	900,000	492,188	6,535	2,936
413/18	6.50%	2,666,296	733,231	9,135	4,104
549/19	6.50%	19,700,000	7,880,000	68,293	44,106
550/19	6.98912%	300,000	180,000	1,677	1,083
222/2020	6.50%	6,700,000	3,015,000	34,840	16,876
1643/2022	6.82748%	1,000,000	708,333	1,209	4,363
1678/2022	6.50%	5,000,000	3,375,000	40,219	18,891
3005/2024	6.50%	3,000,000	2,700,000	38,025	15,112
3687/2025	6.50%	10,000,000	9,500,000	29,160	53,806
3791/2025	6.50%	9,850,000	9,603,750	29,478	54,377
3950/2025	6.50%	2,000,000	2,000,000	15,528	11,194
Total LGC 2178		98,916,296	52,648,021	388,303	306,728
1128/2021	2.50%	10,000,000	8,400,000	54,250	18,083
1467/2022	2.50%	9,000,000	7,714,286	49,822	16,607
1573/2022	2.50%	10,000,000	8,571,428	55,357	18,452
1651/2022	2.50%	6,000,000	5,142,857	33,214	11,072
1736/2022	2.50%	5,000,000	4,375,000	28,255	9,418
1874/2022	2.50%	5,000,000	4,375,000	28,256	9,419
2148/2023	2.50%	5,000,000	4,468,085	28,856	9,619
Total Préstamo 2281		50,000,000	43,046,656	278,010	92,670
Total general		148,916,296	95,694,677	666,313	399,398

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 diciembre de 2025

Anexo 7

Fondo Social para la Vivienda
Información Financiera Complementaria
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 31)

Detalle desembolsos BID

Referencia	Tasa de interés	Monto otorgado	Saldo capital al 31 de diciembre 2025	Intereses por pagar al 31 de diciembre 2025	Interés devengado en diciembre 2025
S/R	4.91388%	7,500,000	7,500,000	17,403	30,567
S/R	4.91388%	7,500,000	7,500,000	17,403	30,567
S/R	4.91388%	10,000,000	10,000,000	23,205	40,756
S/R	4.91388%	25,000,000	25,000,000	58,011	101,888
Total Préstamo 5352/OC-ES	5.53836%	50,000,000	50,000,000	116,022	203,778
S/R	5.43419%	25,000,000	25,000,000	294,352	116,986
S/R	5.43419%	25,000,000	25,000,000	294,352	116,986
Total Préstamo 5977/OC-ES		50,000,000	50,000,000	588,704	233,972
Total general		100,000,000	100,000,000	704,726	437,750

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

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Sección III. Aspectos sobre el Control Interno

PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Honorables Miembros
Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva
Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Presente

Introducción

Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan del **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, de los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Flujo de Fondos y el Estado de Ejecución Presupuestaria, correspondiente al período terminado a esa fecha y notas a los Estados Financieros que contienen un resumen de las políticas contables significativas y otra información complementaria y hemos emitido nuestro informe en esa fecha.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, las que están basadas en las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores. Estas normas requieren que planifiquemos y desarrollemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea debida a fraude o error. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración

La Administración del FSV es responsable de establecer y mantener el Sistema de Control Interno. Para cumplir con esa responsabilidad, se requiere de estimaciones y juicios de la administración para evaluar los beneficios esperados y los costos relacionados con las políticas y procedimientos de Control Interno. Los objetivos de un Sistema de Control Interno son: Proporcionar a la administración afirmaciones razonables, no absolutas de que los bienes están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposiciones no autorizadas y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con la autorización de la administración y están documentadas apropiadamente.

Conclusión

No identificamos aspectos que involucren el Sistema de Control Interno y su operación que consideramos son condiciones reportables de Conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental.

No existen condiciones reportables que llamaron nuestra atención con respecto a deficiencias significativas en el diseño u operación del Sistema de Control Interno que, a nuestro juicio, podrían afectar en forma adversa la capacidad de la Entidad para registrar, resumir y reportar datos financieros consistentes con las aseveraciones de la administración en el Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujos de Fondos y Estado de Ejecución Presupuestaria.

Una falla importante es una condición reportable, en la cual el diseño u operación de uno o más de los elementos del Sistema de Control Interno no reduce a un nivel relativamente bajo, el riesgo de que ocurran errores o irregularidades en montos que podrían ser significativos y no ser detectados por los empleados, dentro de un periodo, en el curso normal de sus funciones.

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

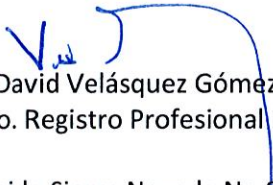
Nuestra revisión del Sistema de Control Interno no necesariamente identifica todos los aspectos de control interno que podrían ser condiciones reportables y, además, no necesariamente revelaría todas las condiciones reportables que son también consideradas fallas importantes, tal como se define en el párrafo anterior. Comunicamos a la administración, entre otros asuntos aquellos que identificamos a nuestro alcance.

Este informe ha sido preparado para información del Fondo Social para la Vivienda, Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas de la República, conforme a lo establecido en las regulaciones de esas entidades. Esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo, que con la autorización respectiva puede ser del conocimiento público.

San Salvador 12 de febrero de 2026

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




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



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



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

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Sección IV. Aspecto sobre el Cumplimiento de Leyes,
Reglamentos y Otras Normas Aplicables**

PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LEYES, REGLAMENTOS Y OTRAS NORMAS APLICABLES

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

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos al Fondo Social para la Vivienda (FSV), que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Flujo de Fondos y el Estado de Ejecución Presupuestaria por el año que finalizó en esa fecha, y notas a los Estados Financieros que contienen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa y hemos emitido nuestro informe en esa fecha.


Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador, las que están basadas en las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores. Estas normas requieren que planifiquemos y desarrollemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea debida a fraude o error. La auditoría incluye el examen del cumplimiento de leyes, regulaciones y contratos, políticas, procedimientos y otras normas aplicables a la entidad, cuyo cumplimiento es responsabilidad de la administración. Llevamos a cabo pruebas de cumplimiento con tales disposiciones; sin embargo, el objetivo de nuestra auditoría a los estados financieros, no fue proporcionar una opinión sobre el cumplimiento general con las mismas.

Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento legal no revelaron instancias significativas de incumplimiento e indican que, con respecto a los rubros examinados, el Fondo Social para la Vivienda, cumplió en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones. Con respecto a los rubros no examinados, nada llamó nuestra atención que nos hiciera creer que la Entidad, no haya cumplido, en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones.

Este informe es únicamente para el conocimiento y uso del Fondo Social para la Vivienda (FSV), Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas de la República. Esto no constituye una restricción que pretenda limitar la distribución del mismo; el cual podrá ser un asunto de interés público, al ser autorizado por la Administración del Fondo Social para la Vivienda (FSV).

San Salvador 12 de febrero de 2026

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


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

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





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

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Sección V. Análisis de Informes de Auditoría y Seguimiento a
Recomendaciones de Auditorías Anteriores**

PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Fondo Social para la Vivienda (FSV)
Informe Auditoría Externa Financiera
Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

5.1 ANÁLISIS DE INFORMES DE AUDITORÍA INTERNA Y FIRMAS PRIVADAS

De acuerdo a lo establecido en las Regulaciones legales y técnicas aplicables al Fondo Social para la Vivienda (FSV), por el período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2025, efectuamos los procedimientos planificados para la auditoría externa a los Estados Financieros del periodo.

Informe de Auditoría Firmas Privadas

Efectuamos la lectura y análisis del Informe Final de Auditoría Externa a los Estados Financieros emitido por la Firma de Auditoría Externa Velásquez Granados, S.A. de C.V. para el ejercicio 2024, con fecha 12 de febrero de 2025, dicho informe presenta una opinión *Sin Salvedades* ó “Limpia”. No presenta recomendaciones sujetas a seguimiento.

Informe de Auditoría Interna Ejercicio Anterior

Conforme a resumen del estado de recomendaciones descrito en “Informe de Auditoría sobre Seguimiento a Recomendaciones de auditorías anteriores (internas/externas)” emitido por la Unidad de Auditoría Interna del Fondo Social para la Vivienda (FSV) a noviembre de 2024, se observan 4 recomendaciones sujetas a seguimiento por parte de la Auditoría Interna (AI), tres (3) corresponden a informes emitidos en visitas de inspección efectuada por la Superintendencia de Sistema Financiero y una (1) procedente de exámenes no programados de UAI, el detalle se presenta a continuación:

Unidad Organizativa ¹	Estado de recomendaciones							
	Cumplidas / Cerradas				En proceso			
	ENP ²	Internas	Externas	Total	ENP ²	Internas	Externas ³	Total
Gerencia de Finanzas	1	-	-	1	1	-	-	1
Gerencia de Créditos	-	-	-	-	-	-	1	1
Gerencia Técnica	-	-	-	0	-	-	1	1
Oficialía de Cumplimiento	-	-	-	0	-	-	1	1
Gerencia de Tecnología de la Información	1	-	-	1	-	-	-	0
Gerencia de Servicio al Cliente	4	2	-	6	-	-	-	0
Totales (12)	6	2	0	8	1	0	3	4
Porcentaje (100.00%)				67.00%				33.00%

- 1 Las recomendaciones se encuentran agrupadas por Unidades Organizativas, de acuerdo a la dependencia jerárquica.
2 Informes no programados.
3 Recomendaciones externas en proceso: 3 corresponden a la SSF.

Informe de Auditoría Interna Ejercicio Corriente

En nuestro alcance verificamos un total de quince (15) informes sobre exámenes y actividades ejecutados por la Unidad de Auditoría interna de acuerdo a la Planificación del Trabajo ajustada para el año 2025. A noviembre de 2025 no se presentan recomendaciones de Auditoría Interna con estado “En proceso”. Durante el periodo auditado no se ejecutaron Exámenes Especiales.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)

Informe Auditoría Externa Financiera

Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

5.2 SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES

En cumplimiento a lo regulado en Art. 23 literal b) romano ix) de la NRP-18, emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador y el art. 48 de la Ley de Corte de Cuentas de la República de El Salvador, verificamos la existencia de observaciones y/o recomendaciones en Informes de auditoría efectuada por organismos supervisores. En consecuencia, a lo anterior, se identificaron recomendaciones sujetas a seguimiento según detalle que se presenta a continuación:

Corte de Cuentas de la República de El Salvador

Como parte del trabajo de auditoría, se dio seguimiento a “Informe de Auditoría Financiera al Fondo Social para la Vivienda, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020”, emitido por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador en San Salvador el 20 de diciembre de 2021.

Como resultado de la revisión, se obtuvo observación relacionada al cumplimiento legal, relativa a la documentación de respaldo en las etapas de los informes generados en auditorías denominadas “Exámenes no Programados”, sobre el particular hemos verificado la existencia de informes relacionados a este tipo de auditoría durante el período precedente y cumplimiento de cumplimiento de la información requerida.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF)

De acuerdo a informe de seguimiento se presenta Observación a Gerencia Técnica con estado “En Proceso” relativa a Instrucciones efectuadas en visita de supervisión para evaluar la mora financiera de la cartera de créditos (Resultados definidos SAIEF-EI-199693), efectuada por la Superintendencia del Sistema Financiero mediante documento con ref. No. DS-SAIEF-EI-8227, específica a “Valuos de Garantías hipotecarias con 48 meses o más de vencidos...”.

VI. CONCLUSIÓN

Hemos expresado una opinión Sin Salvedades, en nuestra consideración el conjunto de Estados Financieros que se adjuntan al **Fondo Social para la Vivienda (FSV)**, que comprenden; el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Rendimiento Económico, Flujos de Fondos relativos y el correspondiente Estado de Ejecución Presupuestaria, del período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2025 y notas a los Estados Financieros que contiene un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa, han sido preparados con base a los Principios que rigen la Contabilidad Gubernamental y lineamientos emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda encomendada para el establecimiento de normas y regulaciones de las Instituciones Públicas que conforman el Sistema de Administración Financiera del Estado.

Consideramos, que el Fondo Social para la Vivienda, ha mantenido Integridad, Adecuación y Eficiencia en el Sistema de Control Interno de los procesos operativos, principalmente con las áreas de Inversiones, Préstamos, Obligaciones, Ingresos, Gastos, Reservas de Saneamientos, incluyendo el Sistema Contable para la preparación de los Estados Financieros presentados para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y ofrece una seguridad razonable en los aspectos importantes, de prevenir, detectar y corregir errores o irregularidades en el curso normal de operaciones del Fondo Social para la Vivienda (FSV) a la fecha que informamos.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)

Informe Auditoría Externa Financiera

Período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

VII. RECOMENDACIÓN

Nuestro examen de auditoría externa a los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda por el período que finalizó el 31 de diciembre de 2025, no determinó asuntos materiales que deban ser incluidos en este informe. De acuerdo a nuestra evaluación consideramos procedente incrementar los procedimientos existentes y relativos al monitoreo sobre la gestión del Riesgo de Crédito y Concentración Crediticia que se realizan dentro del alcance del Manual para la gestión del Riesgo de Crédito autorizado por la Presidencia y Dirección Ejecutiva del Fondo Social para la Vivienda.

San Salvador 12 de febrero de 2026

VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A DE C.V.

Audidores Externos

Registro Profesional No. 2677




Lic. David Velásquez Gómez

Socio

Registro Profesional No. 1449



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