

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
ESCUELA DE CONTADURIA PÚBLICA



**“TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE
DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”**

Trabajo de Investigación presentado por:

Portillo Portillo, Iris Elizabeth
Machuca López, Efraín Joel
Ventura Hernández, Francisco Javier

Para optar al grado de:
LICENCIADO EN CONTADURIA PUBLICA

Marzo del 2011

San Salvador, El Salvador, Centro América

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector	: Master Rufino Antonio Quezada Sánchez
Secretario	: Licenciado Douglas Vladimir Alfaro Chávez
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas	: Master Roger Armando Arias Alvarado
Secretario de la Facultad de Ciencias Económicas	: Master José Ciriaco Gutiérrez González
Director de la Escuela de Contaduría Pública	: Lic. Juan Vicente Alvarado Rodríguez
Coordinador de Seminario	: Licenciado Carlos Roberto Jovel Jovel
Asesor Metodológico	: Licenciado Jorge Luis Martínez Bonilla
Asesor Especialista	: Licenciado José David Avelar
Jurado Examinador	: Licenciado Jorge Luis Martínez Bonilla Licenciado Ulises Mendoza

Marzo del 2011
San Salvador, El Salvador, Centro América

AGRADECIMIENTOS

A Dios Todopoderoso por habernos permitido alcanzar nuestra meta, que nos abrirá las puertas del éxito profesional y laboral en nuestras vidas.

A nuestros padres que nos dieron la vida, y que nos motivaron a salir adelante, con esfuerzo y sacrificio que nos llenaron de valores morales y espirituales enseñándonos de la vida con amor y dedicación constante.

A nuestros seres queridos que ya no se encuentran con nosotros, que no pudieron ver el fruto final de sus enseñanzas y sus consejos.

A nuestras familias que nos han apoyado incondicionalmente en todo momento y que se han sacrificado con nosotros en tiempos difíciles y con paciencia han esperado este momento.

Y a todos los mentores que han sembrado semillas de sabiduría para la formación de profesionales íntegros, con una visión crítica y futurista del entorno social que solo tiene el estudiante de la Universidad de El Salvador.

LOS AUTORES

INDICE

<u>Contenido</u>	<u>Pág.</u>
Resumen Ejecutivo	i
Introducción.....	ii

CAPITULO I----- 1

SUSTENTACION TEORICA, CONTABLE Y LEGAL -----	1
1. Marco Teórico-----	1
1.1 Antecedentes-----	1
1.2 Definiciones.....	2
1.3 Leyes Aplicables a las operaciones del Fondo Social para la Vivienda-----	4
1.3.1 Ley del Fondo Social para la Vivienda-----	5
1.3.1.1 Objetivo-----	5
1.3.1.2 Organización-----	5
1.3.1.3 Exención general de impuestos para el FSV.-----	6
1.3.2 Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley de Bancos.-----	6
1.3.2.1. Aplicación de la Ley Orgánica de la SSF.-----	6
1.3.2.2. Aplicación de la Ley de Bancos al FSV.-----	6
1.3.3 Código de Comercio.-----	7
1.3.4 Código Tributario y su Reglamento.-----	8
1.3.5 Ley de Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.-----	8
1.3.6 Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y su Reglamento.-----	9
1.3.7 Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces.-----	9
1.3.8 Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado (AFI) y su Reglamento.-----	10
1.3.8.1 Subsistema de Contabilidad Gubernamental.-----	10
1.4 Marco Contable-----	10
1.4.1 Norma de Contabilidad Bancaria (NCB-022).-----	10
1.4.2 Activos Extraordinarios (Ley de Bancos y NCB-013).-----	12
1.4.2.1. Ley de Bancos.-----	12
1.4.2.2. Norma para la Contabilización de los Activos Extraordinarios de los Bancos (NCB-13).-----	13
1.4.3 Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado (SAFI).-----	13
1.4.3.1 El Subsistema de Contabilidad Gubernamental.-----	13
1.4.3.2 Normas generales:-----	14
1.4.3.3 Normas Específicas:-----	14
1.4.3.3.1 Normas Sobre el Listado de Cuentas-----	14
1.4.3.3.2 Normas Sobre Agrupaciones de Datos Contables-----	15
1.4.3.3.3 Normas Sobre Deudores y Acreedores Monetarios.-----	16
1.4.3.3.4 Normas Sobre Inversiones en Bienes de Larga Duración.-----	17
1.4.3.3.5 Normas Sobre Inversiones en Activos Intangibles-----	17
1.4.3.3.6 Normas Sobre Retenciones de Impuestos-----	17
1.4.3.3.7 Normas Sobre el Registro Contable del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y A la Prestación de Servicios (IVA)-----	18
1.4.3.3.8 Normas Sobre Detrimentos Patrimoniales-----	18
1.4.3.3.9 Normas Sobre Actualización de Recursos y Obligaciones-----	19
1.4.3.3.10 Normas sobre depreciación de bienes de larga duración-----	19

1.4.3.3.11 Normas Sobre Cierre y Apertura de Cuentas.	20
1.4.3.3.12 Normas Sobre Estados Financieros Básicos.	20
1.4.3.4 Normas Sobre Control Interno Contable.	21

CAPITULO II-----23

DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO -----23

2. Caso Práctico-----24

2.1. Enunciado caso I “Otorgamiento de Crédito Hipotecario para Vivienda Nueva”	24
2.1.1. Registros en el mes de Junio 2010	25
2.2. Operaciones y Registros para Efectos de IVA	31
2.2.1. Registros en el mes de Julio 2010	31
2.2.1.1. Enunciados registros de ingresos:	32
2.2.1.2. Enunciados registros de egresos:	32
2.2.1.3. Desarrollo registros de ingresos:	33
2.2.1.4. Desarrollo registros de egresos:	38
2.2.1.5. Libros y declaraciones fiscales	53
2.2.1.5.1. Libro de compras	53
2.2.1.5.3. Calculo de Proporcionalidad	55
2.2.1.5.4. Formulario de declaración de IVA (F-07) página 1	56
2.2.1.5.4. Formulario de declaración de IVA (F-07) página 2	57
2.2.1.5.5. Formulario de informe de retenciones de IVA (F-930) Página 1	58
2.3. Operaciones y Registros para Efectos de ISR	60
2.3.1. Registros en el mes de agosto 2010	60
2.3.2. Enunciados:	60
2.3.3. Desarrollo:	60
2.3.4. Formulario de declaración de pago a cuenta e impuesto retenido (F-14) Página 1	66
2.3.5. Formulario de declaración de pago a cuenta e impuesto retenido (F-14) Página 2	67
2.4. Enunciado Caso II “Otorgamiento de Crédito hipotecario para Activo Extraordinario”	68
2.4.1. Registros en el mes de Septiembre 2010	69
2.5. Enunciado Caso III “Dación en Pago”	72
2.5.1. Registros en el mes de Octubre 2010	73
2.6. Enunciado Caso IV: Reservas de Saneamiento NCB-022 y Activos Extraordinarios (Reportes, Cálculo y Registro Contable).	77
2.6.1 Reservas de Saneamiento de “Créditos para Vivienda”	77
2.6.1.1 Reporte de Cartera “Normal”	77
2.6.1.2 Reporte de Cartera “Reestructurados”	78
2.6.1.3 Reporte de Cartera “Cobro Judicial”	78
2.6.1.4 Constitución de Reserva.	79
2.6.1.5 Registro Contable.	79
2.6.2 Reservas de Saneamiento de “Terrenos con Promesa de Venta”	80
2.6.2.1 Reporte de Cartera Normal.	80
2.6.2.2 Constitución de Reserva.	81
2.6.2.3 Registro Contable	82
2.6.3 Reserva de Saneamiento de “Terrenos con Promesa de Venta Complementaria”	83
2.6.3.1 Reporte de Reserva.	83
2.6.3.3 Registro Contable	84
2.7 Provisión por pérdidas de Activos Extraordinarios.	85
2.7.1 Provisión de Activos Extraordinarios	85

2.7.1.1 Reporte para provisión de activos extraordinarios consolidada -----	85
2.7.2.2 Constitución de Reserva de Activos Extraordinarios. -----	86
2.7.2.3 Registro Contable-----	87
2.8 Informe Anual de Retenciones de Impuesto Sobre la Renta (F910) y Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta.-----	88
2.8.1 Informe Anual de Retenciones del Impuesto Sobre la Renta (F910) – Página 1-----	88
2.8.1 Informe Anual de Retenciones del Impuesto Sobre la Renta (F910) – Página 2-----	89
2.8.2 Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta (F11) – Página 1 -----	90
2.8.2 Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta (F11) – Página 2 -----	91
2.8.2 Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta (F11) – Estado de Resultados-----	92

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES-----93

CONCLUSIONES -----93

RECOMENDACIONES -----95

BIBLIOGRAFIA-----97

A N E X O S-----99

RESUMEN EJECUTIVO

La investigación surge de la necesidad de elaborar un documento que sirva como herramienta teórica práctica que reúna de una forma integral la información necesaria para la comprensibilidad de las principales operaciones que desarrolla el Fondo Social para la Vivienda y como una guía para la correcta aplicación de las operaciones de la normativa técnica contable y tributaria; dado que el FSV no cuenta con un documento que simplifique y oriente al usuario interno y externo de dichas operaciones que por su volumen, naturaleza compleja y única realiza.

El FSV es una entidad sujeta a supervisión, control y vigilancia por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, por ser una institución que capta fondos del público y por su rol financiera crediticia, también, rinde cuentas a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, por formar parte del Estado y ser una institución autónoma y al mismo tiempo debe cumplir regulaciones previstas en las Leyes Fiscales como: la Ley de Impuesto sobre La Renta y su Reglamento, Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a La Prestación de Servicios y su Reglamento, Código Tributario y su Reglamento, además, debe realizar trámites comunes que aplican los comerciantes sociales regulados en el Código de Comercio de El Salvador.

El FSV maneja sus operaciones en un software gubernamental llamado SICGE y envía a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental los Estados Financieros respectivos, luego estos Estados Financieros se reexpresan en ambiente bancario para efectos de poder comprenderse por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero y por inversionistas que participan en Bolsa de Valores.

En el desarrollo de la investigación se han examinado las operaciones, registros contables y fiscales que lleva a cabo el FSV en el otorgamiento de créditos hipotecarios para adquisición vivienda nueva, la adquisición de un activo extraordinario que forma parte de los inventarios del FSV y la cancelación de un crédito hipotecario a través de la figura de Dación en Pago, además, considera los registros que tienen relación con dichas operaciones como las Reservas de Saneamiento para Activos de Riesgo y la Provisión por Pérdida de Activos Extraordinarios.

En conclusión el FSV cumple con la normativa técnica, contable promulgada por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, por otra parte en el ámbito fiscal aún debe mejorar los criterios de deducibilidad en las operaciones de IVA, por lo cual se considera que este documento servirá de para aclarar estos puntos de vista y ampliar los criterios de deducibilidad.

INTRODUCCION

El Fondo Social para la Vivienda es una institución de derecho público, que se dedica al otorgamiento de créditos hipotecarios para el financiamiento de viviendas nuevas y usadas, compra de terrenos y remodelaciones, ampliaciones y mejoras, fue creada para contribuir a la solución del problema de déficit habitacional de los trabajadores y comerciantes en El Salvador; posee su propia Ley Orgánica y es supervisada por Superintendencia del Sistema Financiero, además, es regulada por el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, en consecuencia, está vigilada por la Corte de Cuentas de la República, siendo también auditada por Auditoría Externa y Fiscal independiente.

El presente documento comprende dos apartados principales, el Capítulo I que se refiere a la Sustentación Teórica, Técnica y Legal; y el Capítulo II que contiene el Desarrollo de los Casos Prácticos. En el capítulo I se abordan los antecedentes del Fondo Social para la Vivienda y definiciones de conceptos que ayuden a la comprensión de términos utilizados en el documento, además, se hace referencia a las Leyes que son aplicables a las operaciones del FSV y el marco contable que sirve de base para el registro de tales operaciones.

En el capítulo II se desarrollan cuatro casos prácticos: Crédito hipotecario para adquisición de vivienda, venta de activos extraordinarios y cancelación de crédito hipotecario por dación en pago, los cuales sirven de base para el cálculo y registro contable de intereses, comisiones, honorarios, reserva de saneamiento, tratamiento contable de las Reservas de Saneamiento y Reservas por pérdidas de Activos Extraordinarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. También la elaboración de las respectivas Declaraciones de IVA, Pago a Cuenta y Retenciones, Impuesto Sobre la Renta y los registros en los Libros de Compras y Ventas a contribuyentes y consumidores finales.

Adicionalmente se encuentran las conclusiones y recomendaciones que a juicio del grupo de investigación considera importantes para mejorar los procesos de operatividad contable y faciliten la comprensibilidad de las operaciones que desarrolla la institución. Finalmente se presenta en detalle las diferentes fuentes bibliográficas de las cuales fueron consultadas para robustecer el contenido de la investigación. Además, cuenta con anexos que permiten consultar documentos reales como: Entrevista, Estados Financieros Bancarios y Gubernamentales, Informe de Rendición de Cuentas, Informe de las Clasificadoras de Riesgo y Circular emitida por la Dirección General de Impuestos Internos.

CAPITULO I

SUSTENTACION TEORICA, CONTABLE Y LEGAL

1. Marco Teórico

1.1 Antecedentes

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, con personería jurídica, creada por Decreto Legislativo No. 238 del 17 de Mayo de 1973, el cual fue publicado el día 6 de junio de 1973, en el Diario Oficial No. 104. Nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, los Patronos y los Trabajadores. Su objetivo principal es contribuir a la solución del problema de déficit habitacional de los trabajadores y comerciantes, que de acuerdo al VI CENSO DE POBLACIÓN Y V DE VIVIENDA 2007 EN ABRIL DE 2008 asciende a en su totalidad a 360,301 viviendas, esto de acuerdo al informe de Rendición de Cuentas de Junio-Mayo de 2010, presentado el día 7 de abril de 2010 por el actual presidente del FSV, el Licenciado José Tomás Chévez Ruíz. El FSV posee el 60.69 % en número de créditos al día 30 de abril de 2010 de toda la cartera crediticia hipotecaria a nivel nacional y el 30.26% en montos de los créditos otorgados, es una de las institución autónoma del Estado que está supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) y es regulada por el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental (DGCG), en consecuencia, está vigilada por la Corte de Cuentas de la República y es auditada por Auditoría Externa y Fiscal independiente, de modo que también posee obligaciones tributarias formales y sustantivas con la Dirección General de Impuestos Internos lo que la convierte en un Sujeto Pasivo para Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios y un Sujeto Excluido para Impuesto Sobre la Renta. En virtud de lo anterior y para lograr una mejor comprensión de la naturaleza del FSV, su funcionamiento y los resultados de su actividad, se estima necesario conocer la normativa legal y técnica que le es aplicable por parte de la SSF, Corte de Cuentas de la República, DGCG y DGII.

Los recursos del FSV están constituidos en primer lugar por un subsidio inicial del Estado, de veinticinco millones de 00/100 colones (¢ 25,000,000.00) o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de Norte América de dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y dos 86/100 dólares (\$2,857,142.86) y otros treinta y tres millones sesenta 00/100 colones (¢ 33,060,000.00) o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de Norte América de tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y cinco 72/100 dólares (\$3,778,285.72) recibido en 1995; en segundo lugar por las cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de Abril de 1998,

mismas que se encuentran registradas en Cuentas Individuales a favor de estos últimos y en tercer lugar por Otros ingresos que procedentes de otras fuentes como los ingresos por intereses de préstamos otorgados, inversiones financieras en bolsa.¹

Debido a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo número 927 de fecha 20 de diciembre de 1996, publicado en el Diario Oficial número 243 tomo 333 de fecha 23 de diciembre de 1996; que entró en operaciones el 15 de abril de 1998, la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones (SAP) en donde las Administradoras de Fondos para Pensiones (AFP) serían las empresas privadas quienes administrarían las cotizaciones obligatorias de todos los empleados públicos y privados, para que al cumplir la edad estipulada estos puedan ser pensionados, por este motivo el Fondo Social para la Vivienda vio disminuidos sus recursos económicos para invertir en viviendas, dado que paulatinamente todas las aportaciones hechas al FSV ahora pasarían a ser cotizaciones para una AFP, siendo que ya no ingresarían estos recursos a la institución, se tomó la decisión de embarcarse en realizar emisiones de Certificados de Inversión a través de una Casa Corredora de Bolsa, Bolsa de Valores de El Salvador y Superintendencia de Valores, para obtener financiamiento externo y así no comprometer su objetivo principal de proporcionar viviendas a las personas de escasos recursos.

En lo sucesivo cuando se encuentren en el contenido del documento las siglas “FSV” deberá entenderse como Fondo Social para la Vivienda, “SSF” deberá entenderse Superintendencia del Sistema Financiero, “DGII” deberá entenderse como Dirección General de Impuestos Internos y “DGCG” se entenderá como Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

Las operaciones del Fondo Social para la Vivienda son complejas y por tanto, con el desarrollo del presente trabajo de investigación se pretende conocer y proporcionar una herramienta que sirva de guía teórica práctica de las principales operaciones que desarrolla y que permita conocer el tratamiento contable de acuerdo a la normativa técnica y fiscal de dichas operaciones.

1.2. Definiciones

Se definen los siguientes conceptos en orden lógico y ordenado a conveniencia del lector para facilitar la comprensión de los términos utilizados en el contenido de este documento.

SICGE: Por sus siglas significa Sistema de Contabilidad Gubernamental de las Entes y es el sistema de contabilidad gubernamental que se utiliza para el registro de las operaciones con las cuales se rinde cuenta a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

¹ Fuente: www.fsv.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=84

CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL: Técnica destinada a captar, clasificar, registrar, resumir, comunicar e interpretar la actividad económica, financiera, administrativa, patrimonial y presupuestaria del Estado. Registro sistematizado de operaciones derivadas de recursos financieros asignados a instituciones de la administración pública, se orienta a la obtención e interpretación de los resultados y sus respectivos estados financieros que muestran la situación patrimonial de la administración pública.

PRESUPUESTO: Es un plan de acción dirigido a cumplir una meta prevista, expresada en valores y términos financieros que, debe cumplirse en determinado tiempo y bajo supuestos anticipados, este concepto se aplica a cada centro de responsabilidad de la institución.

GARANTIA: Respaldo al crédito hipotecario otorgado y que se da para asegurar el cumplimiento de una obligación o un pago.

ACTIVO EXTRAORDINARIO: Son todos aquellos bienes recuperados por parte de una entidad provenientes de la actividad crediticia de una institución Bancaria y Financiera, en donde, el deudor principal no logra honrar la deuda contraída y hace entrega o se realiza la recuperación por vía judicial de la garantía otorgada, de tal manera, que la institución registra el bien como propio y se vuelve disponible para la venta en una nueva transacción de crédito.

DACION EN PAGO: Es la entrega de la garantía proporcionada al momento de la contratación de un crédito hipotecario a la institución acreedora, debido a que el deudor ha incurrido en una categoría de mora clasificación "E" difícil recuperación, y que por tanto, la capacidad de recuperación y de pago por parte del deudor es ya imposible, en consecuencia el deudor entrega voluntariamente el bien garantizado.

CATEGORIA DE RIESGO: Es la clasificación realizada por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero en la Norma para Contabilidad Bancaria NCB-22 denominada "Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento", se clasifican en: normales, subnormales, deficientes, difícil recuperación e irrecuperables.

RESERVA DE SANEAMIENTO: De acuerdo a la Norma para Contabilidad Bancaria NCB-22 denominada "Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento" se comprenderá como Reserva de Saneamiento el monto estimado de acuerdo al total de adeudos menos

las garantías y este resultado por el porcentaje asignado según la categoría de riesgo (Art.14 y 18), se contabilizará como castigo por los días en mora y esto puede variar debido al pago de los activos de riesgo (préstamos).

CAMBIO DE CLASE: Este concepto ocurre cuando hay un cambio de estatus del préstamo en la clasificación de cartera vigente, vencida y cobro judicial.

CAMBIO DE ESTADO: Este concepto ocurre cuando hay un cambio de clasificación del préstamo, basado en la categoría que le asigna el sistema, en base a los días de mora, parámetros de inscripción de la garantía y otras que exige la normativa de la SSF para evaluar los activos de riesgo.

CREDITO HIPOTECARIO: Es aquel que se otorga para la compra de una vivienda, terreno, construcción o ampliación de una propiedad a cambio de una hipoteca sobre el bien que se está adquiriendo, en algunos casos se suele poner alguna segunda propiedad como garantía si el monto solicitado supera la capacidad de pago que puede demostrar el solicitante del crédito. Este tipo de crédito puede utilizarse para montos de dinero elevados y de largo plazo.

LEY AFI: Ley de Administración Financiera Integrado

SAFI: Sistema de Administración Financiero Integrado.

AFI: Administración Financiero Integrado.

UFI: Unidad Financiera Institucional, es la que se encarga de la realización de todas las actividades de presupuesto, tesorería y contabilidad gubernamental.

1.3 Leyes Aplicables a las operaciones del Fondo Social para la Vivienda

Las Leyes aplicables al Fondo Social para la Vivienda son las obligaciones que rigen todo el funcionamiento de la entidad, las cuales el FSV está sujeto al estricto cumplimiento para evitar multas, intereses y sanciones.

1.3.1 Ley del Fondo Social para la Vivienda

El Fondo Social para la Vivienda es una Institución de Crédito, Autónoma, de Derecho Público de acuerdo al artículo 2 de la Ley del FSV y el objetivo de la Ley es regular todo el funcionamiento del Fondo Social para la Vivienda, institución que forma parte del Estado que se enfoca al financiamiento de viviendas de interés social en El Salvador.

1.3.1.1 Objetivo

Se instituyó como un programa de desarrollo de Seguridad Social y tiene por objeto “contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras”.

1.3.1.2 Organización

El FSV está organizado por La Asamblea de Gobernadores, una La Junta Directiva, La Dirección Ejecutiva, La Gerencia y un El Consejo de Vigilancia.

La Asamblea de Gobernadores está formada por El Ministro de Obras Públicas, Ministro de Trabajo y Previsión Social, Ministro de Hacienda, Ministro de Economía, Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, Dos gobernadores representantes del sector patronal y Dos gobernadores representantes del sector laboral. Esta Asamblea de Gobernadores es la Autoridad Máxima del Fondo Social para La Vivienda y el Presidente es el Ministro de Obras Públicas y en ausencia de este la presidirá el Ministro de Trabajo y Previsión Social, cuando estos dos ministros no puedan estar al frente de esta Asamblea le corresponderá al el Ministro de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social.

La Junta Directiva está formada por un Director nombrado por el Presidente de la República y los otros cuatro directores son nombrados por la Asamblea de Gobernadores: Un director a propuesta de los gobernadores representa el sector patronal, además, un director a propuesta de los gobernadores representan el sector laboral, también dos directores a propuesta de los gobernadores representantes del sector público; el presidente y director ejecutivo que nombre el presidente de la República es la persona que fungirá como presidente de esta Junta Directiva.

El presidente del Fondo Social para la Vivienda nombrado por el Presidente de la República y será el responsable de la Dirección Ejecutiva y de la Representación Legal de la Institución.

La Gerencia está a cargo de un Gerente General, el cual es responsable del buen funcionamiento del FSV y le rinde cuentas al Presidente, al Director Ejecutivo y a la Junta Directiva.

El Consejo de Vigilancia estará integrado por un representante del sector patronal, un representante por el sector laboral, dos nombrados por el Poder Ejecutivo: uno en el Ramo de Obras Públicas y otro en el Ramo de Trabajo y Previsión Social, estos miembros tendrán una duración en sus cargos de cuatro años cada uno.

1.3.1.3 Exención general de impuestos para el FSV.

Todas las disposiciones legales que se refieran a la recaudación, custodia y erogación de los fondos públicos, así como el manejo en general de los bienes del Estado y las prestaciones al personal; no serán aplicables a la Gestión que desarrolla El Fondo Social para la Vivienda. Dentro de estas disposiciones se tienen: la Ley de Tesorería, la Ley Orgánica de Presupuestos, la Ley de Suministros. La ley del Fondo Social para la Vivienda se aplicará con preferencia cualquier otra ley, por ser una disposición legal de carácter exclusiva para la institución (Art.65).

El FSV gozará exención de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones fiscales en los casos que le corresponda al FSV pagarlos, así como toda clase de impuestos y contribuciones sobre herencias, legados y donaciones hechas a favor del FSV (Art.69).

1.3.2 Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley de Bancos.

1.3.2.1. Aplicación de la Ley Orgánica de la SSF.

La Ley orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero tiene como finalidad principal vigilar y fiscalizar las operaciones de las disposiciones aplicables de las entidades que se encuentran bajo su control y supervisión, dentro de ellas se encuentra el Fondo Social para la Vivienda. (Art.2, Art.3 Lit. c y d)

1.3.2.2. Aplicación de la Ley de Bancos al FSV.

El Fondo Social para la Vivienda es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, se encuentra clasificada dentro de las Instituciones de Crédito Público, en conjunto con instituciones como el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSA), Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), Instituto de Garantía de Depósito (IGD), Fondo Solidario para la Familia Microempresaria (FOSOFAMILIA), Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) y la Corporación Salvadoreña de Inversiones (CORSAIN). La supervisión y vigilancia son algunas de las atribuciones

principales de la Superintendencia del Sistema Financiero a las operaciones de estas entidades y nacen con el fin de proteger los fondos que pertenecen al público usuario de estos servicios financieros de crédito y brindarle un servicio ágil y confiable a la población que contribuya al desarrollo del país.

Estas entidades son supervisadas por mandato de la Ley de Bancos, según el artículo 1, inciso tercero, ya que se consideran entidades financieras no bancarias y que operan sobre la base de una ley especial que las regula, en este caso en particular el Fondo Social para la Vivienda, es regulada por su propia Ley Orgánica, siendo su finalidad regir su constitución, operatividad y gestión.²

1.3.3 Código de Comercio.

El Fondo Social para la Vivienda regula su funcionamiento por medio de su Ley Orgánica, Ley AFI y Manual Técnico SAFI, estos dos últimos han sido emitidas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental; el Manual Técnico SAFI menciona del Criterio Prudencial, el cual es aplicado cuando una figura operativa, técnica, mercantil o contable, no esté considerado dentro de este cuerpo normativo, deberá aplicarse otra Ley que solviente dicha situación. Relacionado a la regulación mercantil, el cuerpo de leyes y manuales gubernamentales abarcan estas actividades, de manera que no es aplicable lo establecido en el Código de Comercio de El Salvador en lo que se refiere a la recaudación de fondos, debido a que el FSV tiene exención general de impuestos (ver sección 1.3.1.3 Exención general de impuestos para el FSV.).

Las disposiciones contenidas en el Código de Comercio de El Salvador que no aplica para el FSV son las siguientes:

Matricular la empresa mercantil y sus respectivos locales, agencias o sucursales. (Art.411); Depositar anualmente en el Registro de Comercio el balance general, estados de resultados y estado de cambios en el patrimonio, acompañados del dictamen del Auditor y sus respectivos anexos. (Art.411); Llevar sus registros contables en folios u hojas separadas, los cuales deben ser autorizados por el Auditor Externo y deberán asentar sus operaciones diariamente y en orden cronológico, sin blancos, testaduras y sin presentar señales de alteración. (Art. 438 y 439).

Sin embargo, las disposiciones contenidas en el Código de Comercio de El Salvador que si aplica para el FSV es la siguiente:

Al contener un activo mayor a doce mil, están obligados a llevar su contabilidad por medio de contadores, de empresas legalmente autorizadas, bachilleres de comercio y administración o tenedores de libros, con

² (http://www.ssf.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=153:instituciones-publicas-de-credito&catid=90:entidades-fiscalizadas&Itemid=232)

títulos reconocidos por el Estado, debiendo estos dos últimos acreditar su calidad de la forma como establece el Art. 80 del Reglamento de Aplicación del Código Tributario. (Art.437); lo relativo a las formalidades, emisión, pago de cheque (Art. 193 al 817); Formalidades y generalidades sobre la emisión Títulos Valores (Art.623 al 653).

1.3.4 Código Tributario y su Reglamento.

Este Código contiene toda la parte procedimental de las obligaciones formales y sustantivas que los contribuyentes deben de cumplir y que se encuentra a verificación por parte de la Dirección General de Impuestos Internos, las principales obligaciones que cumple el FSV son las siguientes:

Sujeto Pasivo (Art. 30); Cambio de Domicilio Tributario (Art. 57); Emitir y entregar Comprobantes de Crédito Fiscal y Factura (Art.107); Reemplazo de Comprobantes de Crédito Fiscal (Notas de Débito y Crédito) (Art.110); Reemplazo de Facturas (Art.111); Obligación de remitir informe de retenciones. (Art. 123); Presentar el informe de retenciones, anticipos o de percepción de impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios (Art. 123-A); Obligación de presentar o exhibir la información y de permitir el Control. (Art. 126); Obligación de constituir representante legal y de dar aviso (Art. 127); Obligación de nombrar Auditor Fiscal (Art. 60 RCT); Dictamen e Informe Fiscal (Art. 131 y 59,65 RCT); Contabilidad Formal (Art. 139 y 73 RCT); Registros para contribuyentes inscritos del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios (Art. 141 y 82, 24, 82-86 RCT); Obligación de expedir constancia de retención del Impuesto Sobre la Renta (Art. 145 y 101 RCT); Obligación de informar toda donación para efectos de Impuesto sobre la Renta (Art. 146); Obligaciones de conservar informaciones y pruebas (Art. 147); Obligación de informar extravío de documentos y registros (Art. 149); Declaración del Anticipo a Cuenta (Art. 152); Agente de retención (Art. 154); Retenciones de Servicios de Carácter Permanente y de Servicios (Art.155, 156 y 93, 94, 95, 96, 98, 100 RCT); Retención por operaciones con intangibles o derechos (Art.156-A); Retención a sujetos de impuesto no domiciliados (Art. 158), Actos que requieren de Solvencia del contribuyente o autorización y constancia de no contribuyente (Art. 218 literal d).

1.3.5 Ley de Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.

Esta Ley rige cómo se deben declarar los ingresos y egresos de un ejercicio fiscal para la determinación del impuesto sobre la renta, los artículos aplicables al FSV son los siguientes:

De acuerdo al concepto de Sujeto Pasivo de la Relación Jurídica Tributaria dice que *“el sujeto pasivo de la obligación fiscal es la persona denominada CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE (persona natural o*

jurídica, nacional o extranjera) que conforme a la Ley debe satisfacer una prestación determinada a favor del Fisco, ya sea propia o de un tercero, o bien se trate de una obligación fiscal formal o sustantiva.³

Lo anterior se hace referencia para comprender mejor el contenido del artículo 5 de la LISR, donde se mencionan detalladamente aquellos sujetos pasivos obligados del pago del impuesto sobre la renta, sin embargo, dado que el FSV es una institución de **DERECHO PUBLICO** y creada con fondos del Estado, le aplica el artículo 6 de la misma Ley, que se refiere a la Exclusión de los Sujetos Pasivos, es decir, el FSV queda excluido de la obligación del pago del impuesto sobre la renta.

Además, son aplicables los artículos de Ganancia de Capital (Art. 14 y 42); Determinar la renta obtenida y ejercicio de imposición de la misma (Art.12 y 13); Determinar la Renta Neta de ejercicio de imposición (Art. 28); Deducciones de la renta obtenida (Art.29); Liquidación, presentación y modificación de la declaración (Art. 48 y 92 inciso tercero).

1.3.6 Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y su Reglamento.

Las principales obligaciones tributarias aplicables al Fondo Social para la Vivienda son las siguientes:

Momento en que se causa el hecho generador para la prestación de servicios provenientes de actos, convenciones o contratos (Art.16); Prestaciones de servicios para operaciones onerosas como asesorías técnicas, arrendamiento de bienes, arrendamiento de servicios en general, construcción de edificaciones, comisiones, transporte, membrecías y otros (Art. 17); Momento en que se causa el impuesto (Art.18); Exención del impuesto para vivienda, operaciones de depósito, emisión y colocación de títulos valores y seguros de personas (Art.46); Requisitos para deducir el Crédito Fiscal (Art. 65), Créditos Fiscales No Deducibles (Art. 65-A); Aplicación y determinación de la Proporcionalidad (Art. 66).

1.3.7 Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces.

Debido a las múltiples operaciones que desarrolla el FSV en la Compra-Venta de Bienes Inmuebles de diferentes precios, es su deber hacer cumplir con el Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces a sus clientes cuando corresponda por la adquisición de viviendas, ya que la Ley Grava las transferencias de aquellos bienes cuyo valor exceda de ₡250,000.00 o su equivalente en dólares de \$28,571.43, al cual según el artículo 4 la tarifa que le corresponderá es el 3% sobre el valor del exceso de dicho monto, y según el artículo 1 literal 10 de la misma Ley, los inmuebles iguales o inferiores a ₡ 250,000.00 serán exentos de este impuesto.

³ Fuente:

www.mh.gob.sv/portal/page/portal/PMH/Ayuda/Glosario1?_piref476_2086346_476_2037843_2037843.tabstring=S

1.3.8 Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado (AFI) y su Reglamento.

Debido a que esta Ley AFI y su Manual Técnico SAFI no es de conocimiento general como las Leyes Mercantiles o Fiscales que se abordaron anteriormente y que trata la contabilidad gubernamental como una materia especial, se hace una breve explicación de su contenido, con el fin de presentar una mejor comprensión del cuerpo normativo.

Esta ley es aplicable al FSV por ser una institución autónoma del Estado y ser auditada por la Corte de Cuentas de la República de El Salvador y Supervisada por La Dirección General de Contabilidad Gubernamental, además, a esta Dirección se presentan mensualmente los Estados Financieros.

El objetivo de la Ley es proporcionar armonía y normar la gestión financiera del sector público a través de los cuatro subsistemas que componen el Sistema de Administración Financiera Integrado (Presupuesto, Tesorería, Inversión y Crédito Público y Contabilidad Gubernamental), para efectos de este trabajo de investigación solo se abordará el subsistema de contabilidad gubernamental.

1.3.8.1 Subsistema de Contabilidad Gubernamental.

Es el elemento integrador del Sistema de Administración Financiera y está constituido por un conjunto de principios, normas y procedimientos técnicos para recopilar registrar, procesar y controlar en forma sistemática toda la información referente a las transacciones del sector público.

Tiene por objetivo establecer un modelo específico, único de contabilidad y de información financiera que integre los principios presupuestarios y contables aplicables al sector público. Además, proveer información que contribuya a la toma de decisiones para la administración superior de cada una las instituciones del sector público, así mismo obtener información oportuna, útil y confiable del sector público.

Se caracteriza por descentralizar los registros básicos a nivel institucional, conforme lo determine la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, y una centralización de la información financiera para efectos de consolidación contable.

1.4 Marco Contable

1.4.1 Norma de Contabilidad Bancaria (NCB-022).

Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento.

Esta norma persigue regular la adecuada evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad y capacidad del principal, además, exige que se registren reservas mínimas de saneamiento de acuerdo a las pérdidas pronosticadas de estos activos.

Esta Norma solamente es aplicable a aquellas instituciones que por Ley están bajo la supervisión de la Superintendencia del Sistema Financiero (Ver apartados 1.3.2.1 y 1.3.2.2) y aquellas que integren un conglomerado financiero y sus subsidiarias que posean activos de riesgo crediticio.

Activos de Riesgo Crediticio.

Para los efectos de estas Normas se consideran como activos de riesgo crediticio todas las operaciones que de alguna manera signifiquen financiamientos directos o indirectos a favor de personas naturales, jurídicas o grupos de personas, como las siguientes operaciones:

1. Préstamos;
2. Intereses y otros productos por cobrar;
3. Descuentos;
4. Pagos por cuenta ajena;
5. Otras cuentas por cobrar.

Agrupación de Activos de Riesgo Crediticio.

1. Créditos para empresas
2. Créditos para vivienda
3. Créditos para consumo

Constitución de Reservas de Saneamiento.

Categorías de Riesgo.

Los sujetos obligados al cumplimiento de estas Normas deberán constituir a sus activos de riesgo crediticio las reservas de saneamiento, restando al saldo de cada deudor el valor de las garantías que los respaldan de las establecidas en los artículos del 14 al 16 de la presente Norma.

Categorías y Criterios para la Clasificación de los Deudores.

La clasificación de las categorías y constitución de reservas se hará sobre la base de la antigüedad de las cuotas que se encuentren en mora, según el cuadro siguiente:

Descripción	Clasificación		% Rva.	Vivienda		
	Categoría			Hasta		Días
NORMALES	Categoría	A1	0%	Hasta	7	Días
	Categoría	A2	1%	Hasta	30	Días
SUB-NORMALES	Categoría	B	5%	Hasta	90	Días
DEFICIENTES	Categoría	C1	15%	Hasta	120	Días
	Categoría	C2	25%	Hasta	180	Días
DIFÍCIL RECUPERACION	Categoría	D1	50%	Hasta	270	Días
IRRECUPERABLES	Categoría	D2	75%	Hasta	360	Días
	Categoría	E	100%	Hasta	+360	Días

Cabe mencionar que el Presidente del FSV por mandato del Presidente de la República, han realizado un plan de apoyo a todos los deudores de su cartera, en el sentido que cualquier deudor asalariado que perdiera su trabajo como consecuencia de la crisis económica, tenga un plazo de seis meses para que pueda encontrar una nueva fuente de ingresos, mientras esto ocurra el FSV no embargará la vivienda y tampoco correrán en el tiempo los intereses del crédito, es decir, el crédito se reestructura para no afectar al principal, ni su condición de vida.

1.4.2 Activos Extraordinarios (Ley de Bancos y NCB-013).

1.4.2.1. Ley de Bancos.

Dado que al Fondo Social para la Vivienda le es aplicable la Ley de Bancos, los Activos Extraordinarios recuperados por el FSV se valúan y se registran de acuerdo a lo establecido por la Ley Bancaria en los artículos 71 y 72 que trata la adquisición, registros, plazos, reserva y venta de los Activos Extraordinarios que adquiera la entidad como garantía complementaria, dación en pago, que se compren para asegurar derechos a su favor y cuando fueran adjudicadas por medio de juicios ejecutivos en contra de sus deudores.

Los activos extraordinarios que se adquieran deberán ser liquidados dentro de un plazo de cinco años, contados a partir desde su fecha de adquisición, los cuales deben ser provisionados en la contabilidad como pérdidas los primeros cuatro años, registrados por medio de cuotas uniformes mensualmente. La reserva de saneamiento constituida al préstamo que dio origen a la adquisición del Activo Extraordinario no deberá revertirse, sino que tendrá que trasladarse a la provisión del Activo Extraordinario.

Si al finalizar el quinto año desde su adquisición y no se hubieran enajenado los activos extraordinarios, deberá hacerlo por medio de subasta pública dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que se terminó el plazo. La base para vender los activos en subasta pública será el valor real de éstos, según lo haya determinado la propia institución y si no se lograra vender por no haber postores, se deberán hacer nuevas subastas públicas a más tardar cada seis meses.

Las instituciones podrán conservar dichos activos, previa autorización de la SSF, siempre que se destinen para obras que constituyan un beneficio a la comunidad, a fines culturales, bienes para su uso o para el bienestar de su personal.

1.4.2.2. Norma para la Contabilización de los Activos Extraordinarios de los Bancos (NCB-13).

Esta norma establece como se deberá contabilizar la adquisición de Activos Extraordinario en caso de Dación en Pago, Adjudicación Judicial, Compraventa, establece los criterios para la constitución de provisiones, también, establece la forma en que se debe contabilizar el retiro de dichos activos extraordinarios, los cuales pueden ser por venta, traslado al activo fijo o por destrucción.

1.4.3 Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado (SAFI).

Este manual contiene principios, normas que dan criterios técnicos para los procedimientos que se desarrollan en cada uno de los subsistemas que conforman el Sistema de Administración Financiera Integrado (SAFI), estos subsistemas son: Presupuesto, Tesorería, Inversión y Crédito Público y Contabilidad Gubernamental. De acuerdo al artículo 2 de la Ley AFI los aspectos técnicos de este Sistema abarcan a las Empresas Estatales de carácter autónomo y dentro de esta clasificación está El Fondo Social para La Vivienda.

1.4.3.1 El Subsistema de Contabilidad Gubernamental.

Este subsistema es el elemento integrador de las operaciones del SAFI y funciona sobre la base una contabilidad descentralizada en cada institución del Estado y una consolidación de toda la información financiera por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

Tiene por objetivo poner en funcionamiento un sistema de contabilidad único que integre operaciones financieras, presupuestarias, así como patrimoniales, también que esta información financiera que concentre sirva como base para la toma de decisiones sobre la gestión financiera institucional, como del sector público y sobre la ejecución del presupuesto y por otra parte integrar al sistema de cuentas nacional toda la información financiera del sector público.

Los principios que rigen a este subsistema son: Ente Contable, Medición Económica, Dualidad Económica, Devengado, Realización, Costo Como Base de Valuación, Provisiones Financieras, Periodo Contable, Exposición de Información, Existencia Permanentes, Cumplimiento de Disposiciones Legales y Consistencia.

1.4.3.2 Normas generales:

Las normas generales del Sub-Sistema de Contabilidad Gubernamental que proporcionan un criterio importante porque sirve para el registro de las operaciones diarias, de las cuales se mencionan los siguientes: Instrucciones Contables; Acatamiento de Normas Legales; Exclusión Contable de Estimaciones Presupuestarias; Importancia Relativa de los Hechos Económicos; Periodo de Contabilización de los hechos Económicos; Estructuración de Sistemas Contables Institucionales; Ajuste de los Hechos Económicos Contabilizados Erróneamente y Criterio Prudencial.

1.4.3.3 Normas Específicas:

1.4.3.3.1 Normas Sobre el Listado de Cuentas

Estructura del listado de cuentas



a) Identificación de los niveles contables

CUENTAS DE ACTIVO

- 2 RECURSOS
- 21 FONDOS
- 22 INVERSIONES FINANCIERAS
- 23 INVERSIONES EN EXISTENCIAS
- 24 INVERSIONES EN BIENES DE USO
- 25 INVERSIONES EN PROYECTOS Y PROGRAMAS

CUENTAS DE PASIVO

- 4 OBLIGACIONES CON TERCEROS
- 41 DEUDA CORRIENTE
- 42 FINANCIAMIENTO DE TERCEROS

CUENTAS DE PATRIMONIO

- 8 OBLIGACIONES PROPIAS
- 81 PATRIMONIO ESTATAL

CUENTAS DE RESULTADOS

- 83 GASTOS DE GESTION PROGRAMAS
- 85 INGRESOS DE GESTION

- b) Conceptualización de recursos y obligaciones: Esta norma define cada Título y Grupo que se mencionaron en el literal anterior.

1.4.3.3.2 Normas Sobre Agrupaciones de Datos Contables

- a) Conceptualización de las agrupaciones: La Dirección General de Contabilidad Gubernamental establecerá requisitos que deben de cumplir los sistemas contables institucionales para efectos de rendir presentación de información financiera a esta Dirección, además, esta autorizará las agrupaciones que tendrán carácter obligatorio las cuales son: las que identifican hechos económicos de la misma naturaleza (Están identificadas en el encabezado de las partidas) y las agrupaciones de datos a relacionadas a una cuenta contable específica (se refiere a la estructura presupuestaria),
- b) Identificación institucional: Es el Código de Identificación Institucional, el cual servirá para identificar a cada institución del sector público, en este sentido se cumple el principio de Ente Contable,
- c) Agrupación operacional: La Clasificación de las agrupaciones operacionales son: Ordinarios, Extraordinarios, Especiales, Fondos de Actividades Especiales y Municipales,
- d) Agrupación por tipo de movimiento: Cada hecho económico que se registra en la contabilidad está clasificado por tipo de movimientos:

No. de Mov.	Nombre del Movimiento	Concepto del Movimiento
1	Movimientos Monetarios	Registra todos los hechos económicos donde hubo flujo de efectivo, ya sea este ingreso o egresos y se identifica como TM1.
2	Ajustes Contables	Este tipo de Movimiento se utiliza para regularizar o ajustar saldos de una cuenta y no incluye salida o entrada de efectivo, su identificación es TM2.
3	Cierre y Apertura	Este movimiento se utiliza para identificar partidas de Liquidación, Cierre y apertura de Ejercicio Contable, identificados como TM3.

Todos los ajustes contables que se registren para corregir errores se harán con **Signo Negativo**.

- e) Agrupación por fuente de recursos: Se utiliza para identificar Instituciones Nacionales o Extranjeras así como Gobiernos que donan o contribuyen con los recursos institucionales,

- f) Actividades especiales: Se utiliza cuando una institución usa Fondos de Actividades especiales.
- g) Agrupación por proyecto o grupo de proyectos: Es un código autorizado por la Dirección General de Inversión y Crédito Público y sirve para identificar los proyectos que la institución ejecuta, debido a que estos están inmersos en la contabilidad de la institución y a través de este código se facilita la contabilización de cada proyecto,
- h) Agrupación por estructura presupuestaria: Todos los hechos económicos que sean de Tipo de Movimientos Monetarios TM1 se deberán completar con la estructura presupuestaria que para cada institución ha sido aprobada, las instituciones del Gobierno Central únicamente ejecutan Presupuesto de Gastos, en el Caso del FSV ejecuta Presupuesto de Ingreso y de Gasto por lo cual estos hechos económicos con TM1 ejecutan el presupuesto y para ello es necesario que se le asigne su propia agrupación presupuestaria respectiva, como es su unidad presupuestaria y a qué línea de trabajo corresponde,
- i) Agrupación por centro de responsabilidad: En el caso del FSV utiliza centros de responsabilidad para controlar la integración de todo el gasto institucional, cada departamento tiene asignado su respectivo centro de responsabilidad, lo cual permite identificar fácilmente como se distribuye el gasto de toda la institución y se asignan únicamente a los hechos económicos que se registran en el grupo 83 Gastos de Gestión,
- j) Agrupación de costos productivos: Este código es para las instituciones que producen bienes y los gastos en que incurrir se contabilizan en el subgrupo 233 Existencia de Productos en Proceso. Los costos productivos son: 1. Materiales Directos, 2. Mano de Obra Directa, 3. Carga Fabril Directa, 9. Carga Fabril Indirecta.

1.4.3.3.3 Normas Sobre Deudores y Acreedores Monetarios.

- a) Derechos a percibir y compromisos de pagar recursos monetarios:
Todos los derechos de percibir recursos en efectivo se contabilizarán devengándose en el subgrupo 213 Deudores Monetarios y todos los compromisos de pagar recursos monetarios se contabilizarán devengándose en el subgrupo 413 Acreedores monetarios. Independientemente de la percepción o el pago futuro se deben de devengar todos los hechos económicos porque estas cuentas puentes ejecutan el presupuesto con los TM1,
- b) Cartera de deudores monetarios y acreedores monetarios:
Los subgrupos de **Deudores Monetarios** y **Acreedores Monetarios** deberán de crearse cuentas, subcuentas, analíticos y cuentas sub-sub-analíticas para que estos subgrupos tengan su propia cartera y será identificar individualmente subcuentas en los subgrupos: **212 Anticipos de fondos** y **412 Depósitos de terceros**,

- c) Provisiones de compromisos no documentados: Todos los compromisos producto de convenios, acuerdos, contratos o requisiciones de compras y que se conozca su valor se deberán Provisionar al 31 de diciembre de cada año como compromisos no documentados en los sub grupos Acreedores Monetarios y al cierre del ejercicio se trasladará a Provisiones por Acreedores Monetarios en el siguiente ejercicio a la medida que se tenga la documentación se deberán trasladar al Subgrupo Acreedores Monetarios para registrar los compromisos de años anteriores,
- d) Traspaso de deudores monetarios y acreedores monetarios: Los saldos que al 31 de diciembre presenten las cuentas de los subgrupos **Deudores Monetarios (213) y Acreedores Monetarios (413)**, deberán trasladar a los subgrupos **Deudores Monetarios por Percibir (22551) o Acreedores Monetarios por Pagar (42451)**.

1.4.3.3.4 Normas Sobre Inversiones en Bienes de Larga Duración.

Este grupo de normas regula las inversiones institucionales de larga duración ya sea en bienes muebles e inmuebles, estas son:

- a) Valuación de los bienes de larga duración,
- b) Erogaciones capitalizables,
- c) Control físico de los bienes de larga duración,
- d) Cancelación de bienes de larga duración.

1.4.3.3.5 Normas Sobre Inversiones en Activos Intangibles

- a) Conceptualización: Son aquellos que no tiene existencia física, son de larga duración y se espera obtener derechos y beneficios económicos para la institución,
- b) Valuación: Estos activos se registran en el Subgrupo **Inversiones Intangibles** al valor de adquisición más todos los gastos para su funcionamiento o al total de costos y gastos hasta estar disponibles cuando se desarrollan,
- c) Amortización: La amortización de los intangibles debe de ser una cuota graduable según el valor del activo y debe de aplicarse directamente a los resultados del ejercicios y se debe considerar las disposiciones legales,
- d) Liquidación: la liquidación de los activos intangibles propiedad de la institución se deben contabilizar en el subgrupo **Costos de Ventas y Cargos Calculados**.

1.4.3.3.6 Normas Sobre Retenciones de Impuestos

Las retenciones a que se refieren estas normas se efectúan con base a las leyes tributarias vigentes.

- a. Retenciones por servicios profesionales eventuales: Retenciones de impuestos por prestaciones de servicios profesionales de carácter eventual.
- b. Retenciones por servicios permanentes: Retenciones en concepto de salarios.

1.4.3.3.7 Normas Sobre el Registro Contable del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y A la Prestación de Servicios (IVA)

- a) Conceptualización: Son todas las personas que dentro de la legislación tributaria de la DGII estén consideradas como sujetos pasivos del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.
- b) Aplicación y registro del impuesto: Se debe de registrar por separado la compra neta de bienes y servicios, respecto del impuesto y reconocerlo como un crédito fiscal. De igual manera la venta neta y el impuesto resultante se deben de registrar por separado reconociendo un Débito fiscal.
- c) Determinación del impuesto al final del periodo tributario: Al final de cada periodo fiscal se determinara la diferencia de restarle al total de Débitos Fiscales generados en el mes la suma de todos los Créditos Fiscal. Si los créditos fiscales son mayores a los débitos fiscales se reconocerá un remanente para ser usado en el próximo periodo, de lo contrario se devengara el impuesto a pagar.

1.4.3.3.8 Normas Sobre Detrimentos Patrimoniales

Estas normas son para las pérdidas de fondos causadas por empleados y dentro de estas están:

- a) Detrimento patrimonial de fondos: Las pérdidas de fondos causadas por empleados o terceros se deberá reclasificar la cuenta complementaria "81901 Detrimento de Fondos" mientras las autoridades administrativas, judiciales o competentes emitan la resolución correspondiente. Una vez que esa resolución se conozca identificando el responsable deberá registrarse como un crédito monetario otorgado por la institución registrándose contra la cuenta del sub grupo 41363 A. M. x Inversiones Financieras, de lo contrario se registrara en la 413 56 A. M. x Transferencias Corrientes Otorgadas que registrara el compromiso monetario con el gasto.
- b) Detrimento patrimonial de inversiones: Las pérdidas o daños en bienes de uso, existencias o inversiones financieras por empleados o terceros deberá traspasarse a la cuenta del subgrupo 819 Detrimento Patrimonial correspondiente, mientras se identifique al responsable. Cuando dicho responsable se conozca se llevaran contra la cuenta "22505 Deudores por Reintegros". De no poder identificar responsables se registrara en la cuenta 839 Gastos de Actualizaciones y Ajustes.

1.4.3.3.9 Normas Sobre Actualización de Recursos y Obligaciones

Estas normas incluyen la actualización de los recursos y obligaciones de la institución, dentro de las cuales se mencionan las siguientes.

- a) **Conceptualización:** La actualización de los recursos y obligaciones tienen por finalidad expresar las cifras contables lo más cercano a su valor de realización y se refiere a recursos de la institución registrados en moneda de curso legal que corresponden a conversiones de moneda extranjera.
- b) **Actualización de disponibilidades, anticipos de fondos y depósitos de terceros:** Los hechos económicos que se registren en moneda de curso legal bajo cualquiera de estos tres conceptos se deberán actualizar mensualmente en relación al tipo de cambio en el mercado internacional, el monto de corrección se registrará en la cuenta que genere el movimiento y el efecto se reflejará en la cuenta de ingreso o gastos "Diferencia por tipo de cambio" como corresponda.
- c) **Actualización de acreedores monetarios y financiamiento de terceros:** Los montos resultantes de la actualización serán por tipo de cambio fijado por el Banco Central de Reserva de El Salvador. Las variaciones se registrarán directamente a las cuentas que generaron el movimiento reflejando el cambio neto en la cuenta de gastos "83951 Corrección de Obligaciones a terceros".

1.4.3.3.10 Normas sobre depreciación de bienes de larga duración

Esta norma ofrece los criterios para la determinación de la depreciación de bien de larga duración tales como bienes muebles e inmuebles e intangibles:

- a) **Conceptualización:** La depreciación de los bienes de larga duración corresponde a la pérdida de valor que experimentan estos bienes como consecuencia del uso y desgaste, accidentes, agentes atmosféricos y otros factores de carácter económicos.
- b) **Método de depreciación: Cálculo Lineal o Constante**

Tabla para el cálculo de la vida útil

Bienes	Factor Anual	Plazo
Edificaciones y Obras de Infraestructura	0.025	40 años
Maquinaria de Producción y Equipo de Transporte	0.10	10 años
Otros Bienes Muebles	0.20	5 años
Valor Residual 10%		

1.4.3.3.11 Normas Sobre Cierre y Apertura de Cuentas.

Estas normas instruyen sobre el Cierre al final del año de las cuentas de balance y de resultado y la respectiva Apertura de Cuentas al principio del año próximo, estas normas son:

- a) Cierre de las cuentas de ingresos y gastos de gestión: Estas cuentas se deberán saldar al 31 de diciembre de cada año trasladando su valor en libros a la cuenta "Resultado del Ejercicio Corriente" y se deberá efectuar antes del obtener los estados financieros definitivos.
- b) Liquidación de las cuentas de resultado: Esta liquidación de la cuenta "Resultados de Ejercicios Anteriores" se efectúa durante el primer semestre del año. En el caso del FSV la forma de distribución se establecerá en acuerdo de la Junta Directiva Institucional. Por tener presupuesto de carácter especial (Recursos Propios) está autorizado para liquidar el saldo de esta cuenta.
- c) Apertura de cuentas de recursos y obligaciones: Las cuentas que formen parte de los títulos "Recursos, Obligaciones con Terceros y Patrimonio Estatal", que al finalizar el ejercicio reflejen saldo deudores o acreedores deberán registrarse como movimientos de apertura (TM3 Cierre y Apertura).

1.4.3.3.12 Normas Sobre Estados Financieros Básicos.

- a) Preparación de estados financieros,
- b) Estados financieros básicos y fecha de preparación:
 - Estado de Situación Financiera
 - Estado de Rendimiento Económico
 - Estado de Ejecución presupuestaria
 - Estado de flujo de fondos

La preparación de los Estado Financieros serán el 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

- c) Contenido de los estados financieros básicos

a) Estado de Situación Financiera:

Parte Superior: Identificación, Estado de Situación Financiera, Fecha (al), En Miles de Dólares.

Contenido del Informe: Recursos: Obligaciones, Corriente, Anterior, Sub total, Totales.

Parte inferior: Notas Explicativas, Nombre, firmas y sellos del Jefe UFI y el Contador Institucional.

b) Estado de Rendimiento Económico:

Parte Superior: Identificación, Estado de rendimiento económico, Periodo (del - al), (en miles de dólares).

Contenido del Informe: Gastos de gestión, Ingresos de gestión, Corriente Anterior, Sub total, Resultado del ejercicio, Totales.

Parte inferior: Nombre, firmas y sellos del Jefe UFI y el Contador Institucional.

c) Estado de Ejecución presupuestaria:

Parte Superior: Identificación, Estado de Ejecución Presupuestaria, Periodo, (en miles de dólares).

Contenido del Informe: Ingresos, Egresos, Ingresos Corrientes, Ingresos de Capital, Egresos Corrientes y de Capital, Presupuesto, Porcentaje, Déficit Presupuestario, Superávit Presupuestario, Total.

Parte inferior: Notas Explicativas, Nombre, firmas y sellos del Jefe UFI y el Contador Institucional.

d.) Estado de flujo de fondos

Parte Superior: Identificación, Estado de flujo de fondos, Periodo, (en miles dólares)

Contenido del Informe: Estructura, Corriente, Anterior, Disponibilidades Iniciales, Resultado Operacional Neto, Financiamiento de Terceros Neto, Resultado no Operacional Neto, Disponibilidades Finales.

Parte inferior: Notas Explicativas, Nombre, firmas y sellos del Jefe UFI y el Contador Institucional.

1.4.3.4 Normas Sobre Control Interno Contable.

La Dirección General de Contabilidad Gubernamental ha definido los criterios de control interno para el Subsistema de Contabilidad Gubernamental que permiten la exactitud y confiabilidad en el registro de los hechos económicos y para ello ha emitido las siguientes normas:

a) Generalidades:

- **Conceptualización:** son políticas generales de control interno que permiten garantizar la exactitud y confiabilidad en el registro de los hechos económicos, como la veracidad y seguridad razonable de la información contable en apoyo al proceso de toma de decisiones.

- Aprobación de planes de cuentas: La Dirección General de Contabilidad Gubernamental aprobará los planes de cuentas institucionales sujetas al sistema de Contabilidad Gubernamental, así como las modificaciones que se incorporen a estos.

b) Normas sobre Control Interno Contable Institucional

- Documentación del sistema contable
- Contabilización de hechos económicos
- Registros contables en medios computacionales
- Respaldo de la información financiera en medios computacionales
- Registros auxiliares
- Validación anual de los datos contables
- Archivo de documentación contable
- Información de apoyo a la toma de decisiones

CAPITULO II

DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO

A continuación se muestran los casos prácticos para ejemplificar el desarrollo de las principales operaciones que realiza el Fondo Social para la Vivienda, lo cual dará al lector mayor comprensión de la parte teórica que se abordó en el capítulo I, en esta sección se muestran los registros contables, registros fiscales en los Libros correspondientes y las Declaraciones Fiscales que de ellas se derivan.

Para la comprensión de los primeros tres casos prácticos desarrollados se debe considerar el siguiente esquema:

- a) Enunciado del caso
- b) Documento que ampara la operación (compras o ventas)
- c) Registro contable de la operación (partida de diario)
- d) Se registran las operaciones mensuales (de junio a diciembre de 2010)
- e) Se realizan registros de compras y ventas en un solo mes (Julio 2010)
- f) Se realizan registros de retenciones por servicios recibidos (Agosto 2010)
- g) Se presenta la declaración de IVA (julio 2010) y Pago a Cuenta (Agosto 2010)

El esquema a seguir en el desarrollo del cuarto caso práctico es el siguiente:

- a) Remisión de Reportes de Reservas de Saneamiento (de créditos para vivienda, de terrenos con promesa de venta y de terrenos con promesa de venta complementaria) de la unidad de riesgos al departamento de contabilidad.
- b) Cálculo para determinación de Reserva de Saneamiento.
- c) Registro Contable de la Reserva de Saneamiento.
- d) Base legal fiscal de tratamiento de la reserva de saneamiento.

Las operaciones que se registran en cada mes son las siguientes:

JUNIO	: Caso I, Otorgamiento de crédito hipotecario para vivienda nueva
JULIO	: Operaciones y Registros para efectos de IVA, Libros de IVA y Declarados en F07
AGOSTO	: Operaciones y Registros para efectos de ISR, Declarados en F14
SEPTIEMBRE	: Caso II, Otorgamiento de crédito hipotecario para adquisición de activo extraordinario
OCTUBRE	: Caso III, Cancelación de Crédito a través de Dación en Pago
NOVIEMBRE	: No hay registros contables ni fiscales.

DICIEMBRE : Caso IV, Tratamiento de Reservas de Saneamiento para Activos de Riesgos Crediticios y Activos Extraordinarios

2. Caso Práctico

El Fondo Social para la Vivienda cumple su objetivo principal otorgando créditos hipotecarios para contribuir a reducir el déficit habitación en El Salvador, Para lo cual esta institución se vale del cumplimiento de normativas internas como externas.

Para la comprensión del marco teórico desarrollado en el capítulo anterior, es necesario recordar que el FSV es una institución supervisada por el Sistema Financiero por lo cual se aplica la Ley de Bancos y las normas de contabilidad bancaria, además, está regulada por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, por tanto, se rige por la Ley y Reglamento AFI, el manual técnico SAFI. Otra característica particular de esta institución es que está clasificada como contribuyente por el Dirección General de Impuestos Internos.

Para el desarrollo del caso práctico se toman como base las principales operaciones del Fondo Social para la Vivienda, para ello se trae en cuenta el análisis de los cuatro casos siguientes:

2.1. Enunciado caso I “Otorgamiento de Crédito Hipotecario para Vivienda Nueva”

- a) Con fecha 01 de junio de 2010, El Fondo Social para la Vivienda le otorgó al Señor Gerundio Romero un crédito hipotecario para vivienda nueva, de acuerdo a sus ingresos de \$ 1,200.00 por la cantidad de \$ 40,000.00 conforme a las siguientes condiciones siguientes.

1. Monto Financiado	:	\$ 40,000.00
2. Plazo	:	25 años
3. Tasa	:	9 %
4. Seguro de Deuda	:	\$ 3.00
5. Seguro de Daños	:	\$ 6.00
6. Honorarios	:	\$ 113.00
7. Impuesto bienes y raíces	:	\$ 342.86
8. Prima 10%	:	\$ 4,000.00
9. Cuota	:	\$ 335.68
10. Fecha de otorgamiento	:	30 de junio de 2010
11. Fecha de 1er. Cuota	:	31 de julio de 2010
12. Precio de la vivienda	:	\$ 50,000.00

- b) Debido a que el monto al que puede aplicar el cliente es de \$40,000.00, más la prima de \$4,000.00, aún queda pendiente proporcionar por parte del cliente la cantidad de \$ 6,000.00 para completar el costo total de la vivienda por \$50,000.00.
- c) El señor Gerundio Romero cancela en el Banco Promerica \$113.00 en concepto de honorarios al abogado y notario licenciado Carlos Palacios por elaboración de compra-venta y mutuo hipotecario a su favor
- d) Devengamiento de honorarios por pagar al abogado notario por la escrituración de crédito hipotecario a favor del señor Gerundio Romero.
- e) Devengamiento por el otorgamiento de préstamo. (Provisión del Momento en que se lleva a cabo la escrituración del crédito).
- f) Pagado del otorgamiento del crédito. (momento en que se realiza el desembolso para la empresa constructora y se apertura la cuenta en la cartera de créditos).
- g) Provisión al 30 de junio de 2010 de la comisión por pronto pago de la póliza de seguro de incendio y líneas aliadas por \$20,000.00 y Seguro de Deuda por \$25,000.00.

2.1.1. Registros en el mes de Junio 2010

- a) Registro por cancelación de prima en el banco por inicio de trámite para del crédito hipotecario para adquisición de vivienda.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupue: PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 01/06/2010							
No. Interno : 01/0001 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial							
TIPO DE MOVIMIE: [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO							
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO									
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO									
DESCRIPCION : PAGO DE PRIMA PARA ADQUISICION DE VIVINDA, INICIO DE TRAMITE FECHA DE ACTUALIZACION:									
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008022	BCO. CITI - CTA. CTE. # 010							\$ 4,000.00	
41201046	APORTES POR APLICAR								\$ 4,000.00
TOTALES								\$ 4,000.00	\$ 4,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** La prima para la aprobación de crédito hipotecario se cancela al momento de que el comprador y vendedor se presentan al FSV a entregar toda la documentación requerida para la aprobación de dicho crédito para la compra de la vivienda.

Debido a que al momento del pago de la prima aún no está aprobado el crédito hipotecario, el movimiento se registra en la cuenta contable transitoria 41201046 aportes por aplicar, ya que si el crédito no es aprobado, la prima se reintegra con un cargo en esta misma cuenta.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.C.2 Normas sobre agrupaciones de datos contables 4. Agrupación por tipo de movimiento, Esta norma establece que los anticipos de dinero constituyen un compromiso institucional; en este caso el cliente deposita anticipadamente el pago de la prima que es un requisito para el otorgamiento de la solicitud de Crédito Hipotecario y de no aprobarse se procede a realizar la devolución respectiva.
- ✓ **Base Legal:** Este evento no causa ningún hecho generador de impuestos, debido a que la operación se trata de una “reserva” a la compra de un inmueble (vivienda), la cual será adquirida por medio de un crédito hipotecario y en dado caso el crédito no sea autorizado el valor de la prima será devuelta al cliente. En caso de que el crédito sea aprobado y como el valor de la vivienda es superior a \$28,571.43 se deberá aplicar el impuesto calculado según lo argumentado en el Capítulo I, apartado 1.3.7 *Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces*.

b) Registro contable por el pago complementario del valor de vivienda en trámite por \$6,000.00

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupue: PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 22/06/2010.	
No. Interno : 01/0002 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIE: [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : PAGO DE COMPLEMENTO PARA ADQUISICION DE VIVIENDA ANTES DE ESCRITURACION		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
21123014001	CTA. DE AHORRO No. 400							\$ 6,000.00		
41201010	COMPLEMENTO PARA ADQUISICION DE VIVIENDAS								\$ 6,000.00	
								TOTALES	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro se da cuando el monto de la vivienda es superior al monto del crédito hipotecario que aplica el cliente, el comprador deposita la cantidad de efectivo como complemento para la adquisición de la vivienda. Debido a que al momento del pago por complemento del valor de la vivienda aún no está aprobado el crédito hipotecario, el movimiento se registra en la cuenta contable transitoria 41201010 aportes por aplicar, ya que si el crédito no es aprobado, este valor se reintegra con un cargo en esta misma cuenta.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.C.2 Normas sobre agrupaciones de datos contables 4. Agrupación por tipo de movimiento, Esta norma establece que los anticipos de dinero constituyen un compromiso institucional; la Junta Directiva en la aprobación de la Solicitud de Crédito Hipotecario podrá solicitar montos mayores a la prima, esto sucede cuando el valor de la vivienda es superior al monto del crédito que se otorgará, para efectos de complementar el valor de la compra de la vivienda; a este monto adicional se le denomina "Complemento".
 - ✓ **Base Legal:** Este evento no causa ningún hecho generador de impuestos y corre con la misma suerte que la operación anterior, ya que al destinarse a la compra de un Inmueble (vivienda) no se ve regulado por la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios, ni tampoco la Ley de Impuesto Sobre la Renta.
- c) El señor Gerundio Romero cancela en el Banco Promerica \$113.00 en concepto de honorarios al abogado y notario licenciado Carlos Palacios por elaboración de compra-venta y mutuo hipotecario a su favor.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupue: PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 29/06/2010	
No. Interno : 01/0003 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIE: [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : RECEPCION EN EL BANCO DEL PAGO DE HONORARIOS DE ESCRITURACION		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109009001	BCO. PROCREDIT CTA. CTE. # 500							\$ 113.00	
41252006	INGRESOS DIVERSOS								\$ 113.00
								TOTALES	\$ 113.00 \$ 113.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro se realiza al momento de la escrituración, el comprador deposita en las cuentas bancarias del FSV la cantidad que se le pagará al abogado en concepto de Honorarios de escrituración. La cuenta contable 41252006 se utiliza únicamente para registrar el colector por el pago de honorarios el cual será reintegrado posteriormente al abogado.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.2 Norma sobre Agrupaciones Contables, 4) Agrupación por Tipo de Movimiento, 2° inciso, establece que los hechos económicos que se originan por derechos y compromisos incluyendo pagos que se harán posteriormente producto

de anticipo a terceros , se deben de contabilizar con Tipo de Movimiento 1 que corresponde a Movimientos Monetarios; porque se recolecta el efectivo y se contabiliza cargando la cuenta bancaria y reconociendo en cuenta transitoria, un compromiso pendiente de pagar.

- ✓ **Base Legal:** En este momento se reconoce el depósito de dinero en el banco colector, pagado por el cliente a favor del abogado notario, debido a que no es una prestación de servicios directa al FSV no se causa ningún tipo de impuestos.

d) Devengamiento de honorarios por pagar al abogado notario por la escrituración de crédito hipotecario a favor del señor Gerundio Romero.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupue: PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/06/2010	
No. Interno : 03/0001 Registros Diarios		AGRUP. OPERA : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIE: [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : PROVISION DE LOS HONORARIOS QUE SE LE PAGAN AL ABOGADO		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
41201001004	HONORARIOS ABOGADOS ESCRITURACIONES								\$ 113.00
41252006	INGRESOS DIVERSOS							\$ 113.00	
								TOTALES	\$ 113.00
									\$ 113.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En esta partida contable se liquida la cuenta transitoria 41252006 Ingresos diversos y se traslada a la cuenta 41201001004 Honorarios abogados escrituraciones, para el reconocimiento del compromiso por pagar que se tiene con el abogado.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.2 Norma sobre Agrupaciones Contables, 4) Agrupación por Tipo de Movimiento, 2º inciso, aclara que se deben de reconocer los compromisos por pagar a cuenta de terceros, por movimientos monetarios.
- ✓ **Base Legal:** Debido a que este registro contable el FSV solo hace el reconocimiento de una obligación por pagar al abogado notario, no se causa un hecho generador de impuestos.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

e) Devengamiento del otorgamiento del crédito.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto: PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/06/2010	
No. Interno : 03/0002 Registros Diarios		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIE: [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : DESEMBOLSO POR APERTURA DE CREDITO EN CARTERA DE PRESTAMOS		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
41363004	A. M. X INVERSIONES FINANCIERAS DIRECTAS	030100	2	000001					\$ 40,000.00
22401005002	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES							\$ 40,000.00	
								TOTALES	\$ 40,000.00
									\$ 40,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este es el registro del devengamiento de la cuenta 41363004 por la inversión realizada y apertura en la cartera de préstamos institucional por el crédito otorgado.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Debido a que esta es una operación contable relacionada con el otorgamiento del crédito al cliente, no se lleva a cabo ningún tipo de hecho generador de impuestos.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

f) Pagado del otorgamiento de préstamo.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupue: PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/06/2010	
No. Interno : 02/0001 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIE: [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : OTORGAMIENTO DE PRESTAMOS		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008012	BCO. CITI - CTA. CTE. # 405 PRESTAMOS								\$ 48,500.00
41363004	A. M. X INVERSIONES FINANCIERAS DIRECTAS	030100	2	000001				\$ 40,000.00	
41201010	COMPLEMENTO PARA ADQUISICION DE VIVIENDAS							\$ 6,000.00	
41207003001	GARANTIA POR POSIBLES DESPERFECTOS DE CONSTRUCCION								\$ 1,500.00
41201046	APORTES POR APLICAR							\$ 4,000.00	
TOTALES								\$ 50,000.00	\$ 50,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Esta partida refleja el pagado de la cuenta 41363004 por la inversión financiera con el desembolso que el FSV efectúa al momento del otorgamiento de los préstamos, liquidando la cuenta 41201010 Complemento para la adquisición de vivienda, y la cuenta 41201046 para disminuir la prima del monto del crédito, se reconocen los derechos de escrituración y las respectivas garantías con el constructor.
 - ✓ **Base Técnica:** : Art. 3, 7 y Capítulo VII, Ley del Fondo Social para la Vivienda, donde establece que el FSV otorgara créditos hipotecarios a trabajadores y cónyuge de forma solidaria, trabajadores afiliados al Sistema de Ahorro de Pensiones e IPSFA y otros sectores.
 - ✓ **Base Legal:** Este registro contable no genera ninguna incidencia fiscal, debido a que es la formalización del crédito hipotecario otorgado al cliente.
- g) Con fecha 30 de junio de 2010 se procede a Provisionar una comisión por pronto pago de la póliza de seguro de daños e incendios de vivienda, por la cantidad de \$25,000.00 por seguro de deuda y \$20,000.00 por seguro de daños.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/07/2010	
No. Interno : 03/0001 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : PROV. POR DESCUENTOS POR PRONTO PAGO A LA		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21314002	VENTA DE SERVICIOS DIVERSOS							\$ 20,000.00	
21314002	VENTA DE SERVICIOS DIVERSOS							\$ 25,000.00	
85807099006001	SEGURO DE DAÑOS								\$ 25,000.00
85807099006002	SEGURO DE DEUDA								\$ 20,000.00
TOTALES								\$ 45,000.00	\$ 45,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Registro del devengamiento de los valores pagados por la Aseguradora en concepto de comisiones por pronto pago de las primas de seguros de daños e incendios de la cartera de préstamos que FSV recibe por medio de las cuotas de sus clientes, esta cuenta puente 21314002 se liquida cuando la institución recibe el efectivo.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 1° inciso; Establece que todo derecho a percibir por recursos monetarios producto de la gestión financiera institucional, independiente que la recepción sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Ya que en este momento no se ha realizado la emisión del crédito fiscal a favor de la aseguradora, no se causa hecho generador de IVA.

2.2. Operaciones y Registros para Efectos de IVA

2.2.1. Registros en el mes de Julio 2010

Para efectos didácticos este mes se concentra la atención en operaciones con Comprobantes de Crédito Fiscal, los registros contables y la respectiva declaración IVA.

2.2.1.1. Enunciados registros de ingresos:

- a) Con fecha 01 de julio se registra el pago de las comisiones por el seguro de daños y deuda de parte de la aseguradora, los cuales fueron provisionados al 30 de junio de 2010, por medio de crédito fiscal emitido número 1213 y comprobante de retención número 234.
- b) El día 31 de julio de 2010, se efectúa devengamiento de Intereses Hipotecarios por un valor de \$ 500,000.00.
- c) Recibimos el día 31 de julio de 2010, en concepto de pagos de cuotas por préstamos hipotecarios un total de \$ 1,225,000.00 según el siguiente detalle:

DETALLE CONSOLIDADO

Abono a capital	\$ 450,000.00
Intereses hipotecario	\$ 500,000.00
Seguro de daños	\$ 165,000.00
Seguro de deuda	\$ <u>110,000.00</u>
TOTAL	\$ 1,225,000.00

Estos ingresos están soportados con los números de facturas numero 2324 a la 2435.

2.2.1.2. Enunciados registros de egresos:



- a) Con fecha 7 de julio de 2010, se pagó arrendamiento de local de san Miguel por un valor de \$700.00 más IVA, al señor Carlos Martínez Porres.
- b) El día 14 de julio de 2010 se le cancelo al señor Juan Antonio Solórzano la cantidad de \$300.00 más IVA por mantenimiento de vehículos, con CCF 12, NRC 4512-1
- c) Cancelación de chequera en el Banco Citi por un valor de \$50.00 dólares, con fecha 12 de julio de 2010, NRC 6366-2 y CCF 8976
- d) Con fecha 14 de julio de 2010, se le cancelo a la empresa SERVICIOS JURIDICOS, S.A. DE C.V. por la cantidad de \$1,300.00 en concepto de servicios profesionales. Con CCF 3201, NRC 214-9
- e) El 15 de julio de 2010 se pagó en concepto de servicios de arrendamientos diversos la cantidad de \$100.00 más IVA, con CCF 323 al señor Samuel Pérez, con NRC 234-2
- f) El 15 de julio se gastó \$145.00 para mantenimiento de local de san miguel, ese día se repararon unas tuberías. Con CCF 376512 se le pago a Alfredo Salamanca Gutiérrez con NRC 12906-5.

- g) El día 18 de julio de 2010 se le cancelo al señor José Lucas Torres la cantidad de \$125.00 dólares, teniendo un NRC 240-8 con CCF 7851
- h) El día 20 de julio de 2010 se le canceló a Figueroa Jiménez, S.A. de C.V. la cantidad de \$2,500.00 más IVA, en concepto de pago de servicios de auditoría. Con CCF 781 CNR 225-8
- i) El 21 de julio de 2010, se canceló la cantidad de \$3,461.00 a la empresa Clasificadora de Riesgos, S.A. de C.V., el valor no incluye IVA. NRC 9099-1, con CCF 4545
- j) El día 25 de julio de 2010, se le canceló al Banco Promerica, S.A. (NRC 3412-2) la cantidad de \$13,846.15 más IVA, en concepto de comisión por recolectores, con CCF 3467

2.2.1.3. Desarrollo registros de ingresos:

- a) Con fecha 01 de julio se registra el pago de las comisiones por el seguro de daños y deuda de parte de la aseguradora, los cuales fueron provisionados al 30 de junio de 2010, por medio de crédito fiscal emitido número 1213 y comprobante de retención número 234.

Emisión de documentos.

 <p style="text-align: center;">Fondo Social para la Vivienda</p> <p>Giro: Otras Instituciones Publicas Direccion: Col. Las Tierras Blancas N. 890, San Salvador, El Salvador. Tel: 2282-4478, 2282-1274, Telefax: 22824-0098</p> <p>Señores: ASEGURADORA VIDA Y BIENES, S.A. Fecha: 1 de julio de 2010 Direccion: Col. La palma N. 35, Nit: 0614-120810-103-9 Municipio: San Salvador Giro: Seguros Departamento: San Salvador Registro: 9099-1</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> CREDITO FISCAL 1213 NIT: 0614-070575-002-6 NRC: 3 </div>  <p style="text-align: center;">Aseguradora Vida y Bienes, S.A.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #90EE90;"> COMPROBANTE DE RETENCION 234 NIT: 0614-120810-103-9 NRC: 9099-1 </div> <p>Giro: Seguros Direccion: Col. La Palma N. 35, San Salvador, El Salvador. Tel: 2282-4478, 2282-1274, Telefax: 22824-0098</p> <p>Señores: F S V Fecha: 1 de julio de 2010 Direccion: Calle Ruben Dario N. 901 Nit: 0614-070575-002-6 Municipio: San Salvador Giro: Credito para Viviendas Departamento: San Salvador Registro: 3</p>																																																																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #0070C0; color: white;"> <th>Cart.</th> <th>Descripcion</th> <th>P. U.</th> <th>No Sujeta</th> <th>Vta Exenta</th> <th>Gravada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>COMISIONES POR PRIMAS DE SEGUROS, JULIO 2010</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>INCENDIOS Y LINEAS ALIADAS</td> <td style="text-align: right;">\$ 20,000.00</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 20,000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEUDA</td> <td style="text-align: right;">\$ 25,000.00</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 25,000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 45,000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 5,850.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 50,850.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 450.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ -</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 50,400.00</td> </tr> </tbody> </table>	Cart.	Descripcion	P. U.	No Sujeta	Vta Exenta	Gravada	1	COMISIONES POR PRIMAS DE SEGUROS, JULIO 2010						INCENDIOS Y LINEAS ALIADAS	\$ 20,000.00			\$ 20,000.00		DEUDA	\$ 25,000.00			\$ 25,000.00						\$ 45,000.00						\$ 5,850.00						\$ 50,850.00						\$ 450.00						\$ -						\$ 50,400.00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #0070C0; color: white;"> <th>Cart.</th> <th>Descripcion</th> <th>P. U.</th> <th>No Sujeta</th> <th>Vta Exenta</th> <th>Gravada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Retencion 1% correspondiente al CCF 1213 con Fecha 1 de julio de 2010</td> <td style="text-align: right;">\$ 45,000.00</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 45,000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUMAS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 45,000.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13% IVA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 5,850.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUBTOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 50,850.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1% Reten.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 450.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NO SUJETAS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>V. EXENTAS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VTA. TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 50,400.00</td> </tr> </tbody> </table>	Cart.	Descripcion	P. U.	No Sujeta	Vta Exenta	Gravada	1	Retencion 1% correspondiente al CCF 1213 con Fecha 1 de julio de 2010	\$ 45,000.00			\$ 45,000.00		SUMAS				\$ 45,000.00		13% IVA				\$ 5,850.00		SUBTOTAL				\$ 50,850.00		1% Reten.				\$ 450.00		NO SUJETAS				\$ -		V. EXENTAS				\$ -		VTA. TOTAL				\$ 50,400.00
Cart.	Descripcion	P. U.	No Sujeta	Vta Exenta	Gravada																																																																																																														
1	COMISIONES POR PRIMAS DE SEGUROS, JULIO 2010																																																																																																																		
	INCENDIOS Y LINEAS ALIADAS	\$ 20,000.00			\$ 20,000.00																																																																																																														
	DEUDA	\$ 25,000.00			\$ 25,000.00																																																																																																														
					\$ 45,000.00																																																																																																														
					\$ 5,850.00																																																																																																														
					\$ 50,850.00																																																																																																														
					\$ 450.00																																																																																																														
					\$ -																																																																																																														
					\$ 50,400.00																																																																																																														
Cart.	Descripcion	P. U.	No Sujeta	Vta Exenta	Gravada																																																																																																														
1	Retencion 1% correspondiente al CCF 1213 con Fecha 1 de julio de 2010	\$ 45,000.00			\$ 45,000.00																																																																																																														
	SUMAS				\$ 45,000.00																																																																																																														
	13% IVA				\$ 5,850.00																																																																																																														
	SUBTOTAL				\$ 50,850.00																																																																																																														
	1% Reten.				\$ 450.00																																																																																																														
	NO SUJETAS				\$ -																																																																																																														
	V. EXENTAS				\$ -																																																																																																														
	VTA. TOTAL				\$ 50,400.00																																																																																																														

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro contable por el ingreso de efectivo de la comisión aseguradora.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 01/08/2010	
No. Interno : 03/0002 Registros de Diario		AGRUP. OPERAC: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : COMISIONES POR PRIMAS DE SEGURO DE DAÑOS DEL MES ANTERIOR		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
22507001002	IVA A CUENTA POR RETENCION							\$ 450.00	
41354935001	IMPUESTO RETENIDO I.V.A.								\$ 450.00
41354935001	IMPUESTO RETENIDO I.V.A.							\$ 450.00	
21314002	VENTA DE SERVICIOS DIVERSOS								\$ 45,000.00
21109001002	CTA.CTE. BANCO NACIONAL							\$ 50,400.00	
42405001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO								\$ 5,850.00
21314003001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO (D.F.)								\$ 5,850.00
21314003001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO (D.F.)							\$ 5,850.00	
TOTALES								\$ 57,150.00	\$ 57,150.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro comprende el percibido de la comisión que se provisiono el mes anterior, que la aseguradora le otorgó al FSV; además se reconoce el débito fiscal y se refleja el impuesto retenido del 1% del gran contribuyente
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 1° inciso; Establece que todo derecho a percibir por recursos monetarios producto de la gestión financiera institucional, independiente que la recepción sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Concepto de Servicio según artículo 17 literal. I); Momento en que se causa el impuesto según artículo 18 literal a) de la Ley Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Servicios; y Emisión de Comprobante de Crédito Fiscal según artículo 107 del Código Tributario.
- b) El día 31 de julio de 2010, se efectúa devengamiento de Intereses Hipotecarios por un valor de \$ 500,000.00.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO No. Interno : 03/0003-A Registros Diarios TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO DESCRIPCION : OPERACIÓN DE CIERRE POR PROVISION DE INTERESES HIPOTECARIOS	FECHA : 31/07/2010 AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial PROYECTO : NO DEFINIDO FECHA DE ACTUALIZACION:
--	---

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21315002001	INTERESES DE PRESAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES							\$ 500,000.00	
85507010001001	INTERESES POR PRESAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES								\$ 500,000.00
TOTALES								\$ 500,000.00	\$ 500,000.00


- ✓ **Razonamiento del Registro:** Al cierre de cada día se efectúa provisión de los intereses de los créditos hipotecarios devengándose en la cuenta 21315002001, el monto consolidado de cada préstamo por el concepto de "Operación de Cierre".
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 1° inciso; Establece que todo derecho a percibir por recursos monetarios producto de la gestión financiera institucional, independiente que la recepción sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Debido a que el artículo 46 de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios enumera las Prestaciones de Servicios que están exentos de impuestos, esta operación se ubica en el literal f) que se refiere que estarán exentos el devengo o pago de intereses realizado por una institución supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y que se dedique a otorgar financiamiento, lo cual se ha explicado en el marco teórico ampliamente.
- c) Recibimos el día 31 de julio de 2010, en concepto de pagos de cuotas por préstamos hipotecarios un total de \$ 1,225,000.00 según el siguiente detalle:

DETALLE CONSOLIDADO

Abono a capital	\$ 450,000.00
Intereses hipotecario	\$ 500,000.00
Seguro de daños	\$ 165,000.00
Seguro de deuda	<u>\$ 110,000.00</u>
TOTAL	\$ 1,225,000.00

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Estos ingresos están soportados con los números de facturas numero 2324 a la 2435.

 Fondo Social para la Vivienda		FACTURA 2324 NIT: 0614-070575-002-6 NRC: 3			
Giro: Otras Instituciones Publicas Direccion: Col. Las Tierras Blancas N. 890, San Salvador, El Salvador. Tel: 2282-4478, 2282-1274, Telefax: 22824-0098					
Señores: Aseguradora vida y Bienes, S.A. Direccion: Col. La palma N. 35, Municipio: San Salvador Departamento: San Salvador			Fecha: 31 de julio de 2010 Nit: 0614-120810-103-9 Giro: Seguros Registro: 9099-1		
Cant.	Descripción	P. U.	No Sujeta	Via Ejerta	Gravada
1	Abono a Capital	\$ 450,000.00		\$ 450,000.00	
1	Interes Hipotecario	\$ 500,000.00		\$ 500,000.00	
1	Seguro de Daños	\$ 165,000.00			\$ 165,000.00
1	Seguro de Deuda	\$ 110,000.00		\$ 110,000.00	
		SUB-TOTAL			\$ 165,000.00
Son: UN MILLON DOSCIENTOS VEINTICINCO 00/1		EXENTAS			\$ -
		TOTAL			\$ 165,000.00
Nombre: _____ Nombre: _____		1% Reten.			\$
					\$
Dui: _____ Dui: _____					\$ 1060,000.00
Firma: _____ Firma: _____					
Entregado _____ Recibido _____		VTA. TOTAL			\$ 1225,000.00
Preimpresos, S.A. de C.V. - Calle Flor Blanca N. 6, Tel. 2254-4545, Autorizacion de imprenta N. 0769-DGII Tiraje del 1001 al 3000					

- b) Recibimos el día 31 de julio de 2010, en concepto de pagos de cuotas por préstamos hipotecarios un total de \$ 1,225,000.00 según el siguiente detalle:

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 COMPROBANTE CONTABLE
 En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO No. Interno : 03/0003-A Registros de Ingresos TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO		FECHA : 31/07/2010 AGRUP. OPERACIÓ: [03] - R. Especial PROYECTO : NO DEFINIDO							
DESCRIPCION : N/A INGRESOS DIVERSOS AL COLECTOR, PAGO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS		FECHA DE ACTUALIZACION:							
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008012	BCO. CITI - CTA. CTE. # 405 PRESTAMOS							\$ 1225,000.00	
41252002	PRESTAMOS HIPOTECARIOS - CITI								\$ 1225,000.00
TOTALES								\$ 1225,000.00	\$ 1225,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En este registro se recolectan de manera consolidada los abonos que los usuarios de los créditos efectúan al cierre de cada mes, el encargado del departamento de tesorería da ingreso las respetivas cuentas contables institucionales y abona la cuenta

transitoria 41252002 "Préstamos Hipotecarios", esta cuenta la liquida los encargados del departamento de Prestamos, cuando efectúan las respectivas aplicaciones a cada crédito.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.2 Norma sobre Agrupaciones Contables, 4) Agrupación por Tipo de Movimiento, 2° inciso, aclara que se deben de reconocer los compromisos por pagar, por movimientos monetarios TM1, para su liquidación o pago posterior.
- ✓ **Base Legal:** Este registro contable no genera ninguna incidencia fiscal, debido a que solo se está reconociendo el efectivo captado en el banco colector en concepto de abono de cuotas de préstamos de los clientes.

Registro contable para efectuar aplicaciones de los abonos a cada crédito hipotecario.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/07/2010	
No. Interno : 03/0003-B Registros de Ingresos		AGRUP. OPERACIÓ: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : 1268775: LIQUIDACION DE INGRESOS DIVERSOS DE COLECTOR 2040		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
41252002	PRESTAMOS HIPOTECARIOS - CITI							\$ 1225,000.00	
22401005002	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES								\$ 450,000.00
21323011	D. M. X RECUPERACION DE INVERSIONES FINANCIERAS								\$ 450,000.00
21323011	D. M. X RECUPERACION DE INVERSIONES FINANCIERAS							\$ 450,000.00	
21315002001	INTERESES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES								\$ 500,000.00
21203004001	SEGURO DE DAÑOS VIGENTE								\$ 165,000.00
21203004002	SEGURO DE DEUDAS VIGENTE								\$ 110,000.00
TOTALES								\$ 1675,000.00	\$ 1675,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro se efectúa para liquidar la cuenta transitoria 41252002 "préstamos hipotecarios", refleja el devengado y percibido recibido en las cuentas del subgrupo 21315 por el efectivo recibido y para realizar las diferentes aplicaciones que el módulo de préstamos registra para cada crédito hipotecario.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 1° inciso; Establece que todo derecho a percibir por recursos monetarios producto de la gestión financiera institucional, independiente que la recepción sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.

- ✓ **Base Legal:** Este registro contable no genera ninguna incidencia fiscal, debido a que solo se está reconociendo de las cuotas de los préstamos el valor pagado de capital, intereses y seguros colectados por el banco.

2.2.1.4. Desarrollo registros de egresos:

- a) Con fecha 7 de julio de 2010, se pagó arrendamiento de local de san miguel por un valor de \$700.00 más IVA, al Señor Carlos Martínez Porres, con NRC 21089-2 y CCF 260.

Arrendamientos Listos
Carlos Martínez Porres

Calle 30ta, Las Flores, San Miguel
Giro: Arrendamientos

Señor: PSV
Dirección: Calle Rubén Darío M. 5011 S.S.
Municipio:
Departamento: San Miguel

Comprobante de Cuenta Fiscal
Nº 260
NRC: 0015-10000-109-2 NRC: 21089-2

Fecha: 07-07-10
Registro: 3
Giro: Cuenta para Viviendas
NRC: 0614-070575-000-6

Cuenta	Descripción	Debito	Credito	Saldo
	Arrendamiento del Local de San Miguel 1. ubicado en la Col. El Buen Trabador	\$ 700.00		\$ 700.00
Son: Setecientos noventa y uno 00/1.00				
	SUBTAS			\$ 700.00
	1.3% IVA			\$ 91.00
	SUB TOTAL			\$ 791.00
	1% Reten.			\$
	M o Sujeitas			\$
	V. ERENTAS			\$
	VTA. TOTAL			\$ 791.00

Cuenta M.

Credito

Vendedor

CANCELADO:

Formulario de Comprobante de Cuenta Fiscal, NRC 0015-10000-109-2, del ordenamiento de leyes con la Ley 88 (1992) de la Ley 100 (1994) del 2000

Cuenta M.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro contable por el pago del arrendamiento de local.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 07/07/2010	
No. Interno : 02/0002 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : ARRENDAMIENTO LOCAL S.MIGUEL		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303	030100	2		000001				\$ 721.00	
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	030100	2		000001			\$ 91.00		
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001				\$ 91.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001			\$ 91.00		
41251935001	ISR PARTICULARES								\$ 70.00	
83425002	DE BIENES INMUEBLES	030100	2	0925	000001			\$ 700.00		
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001				\$ 700.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001			\$ 700.00		
								TOTALES	\$ 1,582.00	\$ 1,582.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En esta partida se registra el devengamiento y el pago arrendamiento del local donde funciona la agencia San Miguel y de igual manera es el registro efectuado para la agencia Santa Ana, además se reconoce el impuesto por la prestación del servicio y el 10% impuesto sobre la renta por ser persona natural la que está prestando el servicio.
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.
- b) El día 11 de julio de 2010 se le cancelo al señor Juan Antonio Solórzano la cantidad de \$300.00 más IVA por mantenimiento de vehículos, con CCF 12, NRC 4512-1.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA



JUAN ANTONIO SOLORZANO
Calle 3 ote, Las flores, SanMiguel
Giro: Mantenimiento de Vehiculos

Comprobante de Credito Fiscal
No. 12
Nit: 0614-100680-103-9 NRC: 4512-1

Señor: Fondo Social para la Vivienda
Direccion: Calle Ruben Dario N. 901 S.S.
Municipio:
Departamento:

Fecha: 11-07-10
Registro: 3
Giro: Credito para Viviendas
Nit: 0614-070575-002-6

Cantid.	Descripcion	Precio Unit.	No Sujeta	Vta.Exenta	Vta.Afecta
1	Por revision de frenos y cambio de aceite, revision decarburador.	\$ 300.00			\$ 300.00
Son: Trecientos treinta y nueve 00/100					
			SUMAS		\$ 300.00
			13% IVA		\$ 39.00
			SUBTOTAL		\$ 339.00
			1% Reten.		\$
			No Sujetas		\$
			V. EXENTAS		\$
CANCELADO: _____			VTA. TOTAL		\$ 339.00
Dui: _____ Dui: _____					
Nombre y firma: _____ Nombre y firma: _____					

Las Vegas, S.A. de C.V. 7 Avionte N. 123. Autorizacion de Imprenta N. 00675-DGR Tiraje del 0001 al 1000

Registro contable por mantenimiento de vehículos.


RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 11/07/2010	
No. Interno : 02/0003 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : MANTENIMIENTO DE VEHICULOS		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303	010100	2		000001			\$ 339.00	
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	010100	2		000001			\$ 39.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001			\$ 39.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001			\$ 39.00	
83419002	MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES DE VEHICULOS	010100	2	0330	000001			\$ 300.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001			\$ 300.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001			\$ 300.00	
TOTALES								\$ 678.00	\$ 678.00

✓ **Razonamiento del Registro:** En este registro se refleja el gasto en la cuenta 83419002, además se reconoce el impuesto por el servicio recibido, el devengado y pagado de la cuenta 41354001001 por A.M. X ADQUISICION DE BIENES DE CONSUMO – COMPRAS.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.
- c) Cancelación de chequera al Banco Citi por un valor de \$50.00 dólares, con fecha 12 de julio de 2010, NRC 6366-2 y CCF 8976

		COMPROBANTE DE CREDITO FISCAL N°. 8976 Nit: 0614-061275-101-9 NRC: 6366-2			
Avenida las magnolias, El Gigante N. 3983 Giro: Servicios Bancarios					
Señor: Fondo Social para la Vivienda Direccion: Calle Ruben Dario N. 901 Municipio: Departamento: San Salvador		Fecha: 12-julio-10 Nit: 0614-070575-002-6 Giro: Credito para Viviendas Registro: 3			
Cantid.	Descripción	P. Unit.	No Sujeta	Vta.Exenta	Venta Afecta
1	Cancelacion de una chequera Banco Citi	50.00			50.00
	Son: Cincuenta y seis 50/100	SUMAS			50.00
		13% IVA			6.50
		SUBTOTAL			56.50
	Nombre: _____ Nombre: _____	1% Retencion			
	Dui: _____ Dui: _____	No Sujetas			
	Entregado Recibido	V. EXENTAS			
		VTA. TOTAL			56.50
MOORE IMPRESIONES, S.A. de C.V. - Boulevard del ejercito N. 12345, Autorizacion de imprenta N. 0001-DGII Tiraje del 7501 al 9000					

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro contable de nota de cargo en el banco por comisión banco Citi.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 12/07/2010	
No. Interno : 02/0004 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : N/C COMPRA CHEQUERA S/A		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008007	BCO. CITI - CTA. CTE. # 004-301								\$ 56.50
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	030100	2		000001			\$ 6.50	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001				\$ 6.50
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2	0330	000001			\$ 6.50	
83405001	PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTON	030100	2		000001			\$ 50.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100							\$ 50.00
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001			\$ 50.00	
TOTALES								\$ 113.00	\$ 113.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Esta partida refleja el gasto afectado en la cuenta 834005001 PRODUCTOS DE PAPEL, CARTON E IMPRESOS que son parte del grupo de los GASTOS EN BIENES DE CONSUMO Y SERVICIOS, se reconoce el impuesto por la chequera recibida.
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.
- d) Con fecha 14 de julio de 2010, se le cancelo a la empresa SERVICIOS JURIDICOS, S.A. DE C.V. por la cantidad de \$1,300.00 en concepto de servicios profesionales. Con CCF 3201, NRC 214-9

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro contable de arrendamiento de fotocopiadoras dentro de la institución.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 15/07/2010	
No. Interno : 02/0006 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : SERV. Y ARRENDAMIENTOS DIVERSO		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303								\$ 103.00
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	010100	2		000001			\$ 13.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001				\$ 13.00
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001			\$ 13.00	
41251935001	ISR PARTICULARES								\$ 10.00
83423099003	DIVERSOS	010100	2	0303	000001			\$ 100.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001				\$ 100.00
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010100	2		000001			\$ 100.00	
TOTALES								\$ 226.00	\$ 226.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En esta cuenta de gastos 83423099003 Diverso, se registra el arrendamiento de todas las fotocopiadoras que tiene en uso la institución, debido a que no son propiedad del FSV, por lo que las usa en concepto de arrendamiento.
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.
- f) El 15 de julio se gastó \$145.00 para mantenimiento de local de san miguel, ese día se repararon unas tuberías. Con CCF 376512 se le pago a Alfredo Salamanca Gutiérrez con NRC 12906-5.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

 <p>Reparacion de Tuberias Alfredo Salamanca Gutierrez</p>	<p>Comprobante de Credito Fiscal N°. 376512 Nit: 0614-121399-102-9 Nrc: 12906-5</p>												
<p>Giro: Actividades no clasificadas previamente Direccion: Calle 9ote. Y 4av. Sur, San Salvador</p>													
<p>Señores: F S V Direccion: Calle Ruben Dario N. 901 Municipio: San Salvador Departamento: San Salvador</p>	<p>Fecha: 15 de julio de 2010 Nit: 0614-070575-002-6 Giro: Credito para Viviendas Registro: 3</p>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Cant.</th> <th>Concepto</th> <th>P. U.</th> <th>No Sujeta</th> <th>Vta.Exenta</th> <th>Vta. Afecta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">1</td> <td>Reparacion de Tuberias en Local Central del Fondo Social para la Vivienda</td> <td align="center">\$ 145.00</td> <td></td> <td></td> <td align="right">\$ 145.00</td> </tr> </tbody> </table>	Cant.	Concepto	P. U.	No Sujeta	Vta.Exenta	Vta. Afecta	1	Reparacion de Tuberias en Local Central del Fondo Social para la Vivienda	\$ 145.00			\$ 145.00	
Cant.	Concepto	P. U.	No Sujeta	Vta.Exenta	Vta. Afecta								
1	Reparacion de Tuberias en Local Central del Fondo Social para la Vivienda	\$ 145.00			\$ 145.00								
		SUMAS			\$ 145.00								
	Son: Ciento sesenta y tres 85/100	13% IVA			\$ 18.85								
		SUBTOTAL			\$ 163.85								
	Nombre: Nombre:	1% Reten.			\$								
		NO SUJETAS			\$								
	Dui: Dui:	V. EXENTAS			\$								
	Firma: Firma:												
	Entregado Recibido	VTA. TOTAL			\$ 163.85								

IMPRESIONES EN PAPEL, S.A. de C.V. Boulevard LosProcesos N. 1312, Tel. 22623132, Autorizacion de Imprenta N. 0888-DGI Tira de 0001al 9000

Registro contable de mantenimiento de local san miguel.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares


Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO No. Interno : 02/0007 Registros de Ingresos TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO DESCRIPCION : MANTENIMIENTO LOCAL S/M		FECHA : 15/07/2010 AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial PROYECTO : NO DEFINIDO FECHA DE ACTUALIZACION:							
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008018	BCO. CITI - CTA. CTE. # 000-000								\$ 148.85
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	030100	2		000001			\$ 18.85	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001				\$ 18.85
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001			\$ 18.85	
41251935001	ISR PARTICULARES								\$ 15.00
83425002	DE BIENES INMUEBLES	030100	2	0925	000001			\$ 145.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001				\$ 145.00
41354001001	COMPRAS F.S.V.	030100	2		000001			\$ 145.00	
TOTALES								\$ 327.70	\$ 327.70

✓ **Razonamiento del Registro:** La cuenta 83425002 de Bienes Inmuebles, se utiliza para servicios que la institución requiere y que no son habituales como en este caso que está pagando servicios de fontanería, además como se trata de un contribuyente que es una persona natural;

se le descuenta Impuesto sobre la Renta y se le aplica el 13% de impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.

g) El día 18 de julio de 2010 se le cancelo en concepto de reparación de muebles al señor José Lucas Torres la cantidad de \$125.00 dólares, teniendo un NRC 240-8 con CCF 7851.



JOSE LUCAS TORRES

Giro: Reparaciones de bienes muebles

Dirección: Urb. Las Colinas N. 8, Jlopango, San Salvador

Tel: 2294-7812, 2294-6576, Telefax: 2294-0500

Comprobante de Crédito Fiscal
Nº: 7851
Nit: 0614-111109-103-9
Nrc: 240-8

Señores: F S V

Dirección: Calle Rubén Dario N. 901

Municipio: San Salvador

Departamento: San Salvador

Fecha: 18 de julio de 2010

Nit: 0614-070575-002-6

Giro: Crédito para Viviendas

Registro: 3

Cant.	Concepto	P. U.	No Sujeta	Via. Exenta	Afecto
1	Reparacion y mantenimiento de dos escritorios modelo Medecor	\$ 125.00			\$ 125.00
		SUMAS			\$ 125.00
Son: Ciento cuarenta y uno 25/100		13% IVA			\$ 16.25
		SUBTOTAL			\$ 141.25
Nombre:		1% Reten.			\$
		NO SUJETAS			\$
Dni:		v. exentas			\$
Firma:					
Entregado		Recibido	VTA. TOTAL		\$ 141.25

LAS LETRAS, S. A. de C. V. Calle la Rivera N. 12, Tel. 2284-1267, Autorización de impresión N. 0127-DGII- Tiraje del 6001al 10000

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro de reparación de Muebles y equipo de la institución.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 18/07/2010	
No. Interno : 02/0009 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : MITO. Y REP. BIENES MUEBLES		FECHA DE ACTUALIZACION:	


CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303								\$ 128.75
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	010300	2		000001			\$ 16.25	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010300	2		000001				\$ 16.25
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010300	2		000001			\$ 16.25	
41251935001	ISR PARTICULARES								\$ 12.50
83419001	MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES DE BIENES MUEBLES	010300	2	0570	000001			\$ 125.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010300	2		000001				\$ 125.00
41354001001	COMPRAS F.S.V.	010300	2		000001			\$ 125.00	
TOTALES								\$ 282.50	\$ 282.50

Razonamiento del Registro: La mayor parte de los gastos por servicios de menor cuantía, se le solicitan a personas naturales que sean contribuyentes de IVA, como lo es este hecho económico en el que se está cancelando por la reparación de 2 escritorios registrándolo en la cuenta de gastos 83419001 y en la cuenta 22507001001 los impuestos del 13% que registra la trasferencia por bienes y servicios, se le descuenta el 10% por impuesto sobre la renta, reflejándolo en la cuenta 41251935001

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

h) El día 20 de julio de 2010 se le canceló a Figueroa Giménez, S.A. de C.V. la cantidad de \$2,500.00 más IVA, en concepto de pago de servicios de auditoría. Con CCF 781 CNR 225-8


Figueroa Gimenez, S.A. de C.V.				Comprobante de Credito Fiscal N. 781 Nrc: 225-8 Nit: 0612-311210-101-1
Direccion: Col. Las Cañas N.570, San Salvador Tel: 2264-4562, 2264-7687, Telefax: 2264-1231				
Señores: F S V		Fecha: 20 de julio de 2010		
Direccion: Calle Ruben Dario N. 901		Nit: 0614-070575-002-6		
Municipio: San Salvador		Giro: Credito para Viviendas		
Departamento: San Salvador		Registro: 3		
Cant.	Descripción	P. U.	No Sujeta/ta.Exent	Gravada
1	Servicios de auditoria del mes de julio	\$ 2,500.00		\$ 2,500.00
		SUMAS		\$ 2,500.00
Son: <u>Dos mil ochocientos veinticinco 00/</u>		13% IVA		\$ 325.00
		SUBTOTAL		\$ 2,825.00
Nombre:		Nombre: 1% Reten.		\$
		NO SUJETAS		\$
Dui:		Dui: V. EXENTAS		\$
Firma:		Firma:		
Entregado	Recibido	VTA. TOTAL		\$ 2,825.00
Los Colores vivos, S.A. de C.V. Calle circonio N. 8, Tel. 2223-2313, Autorizacion de imprenta N. 0767-DGII Tiraje del 0001 al 1000				

Registro contable del pago de los servicios de auditoria externa y fiscal del año anterior.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 20/07/2010							
No. Interno : 02/0011 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial							
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO							
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO									
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO									
DESCRIPCION : SERVICIOS DE AUDITORIA		FECHA DE ACTUALIZACION:							
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303							\$ 2,825.00	
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	0101000	2		000001			\$ 325.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001			\$ 325.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001			\$ 325.00	
83429004	SERVICIOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA	0101000		0430				\$ 2,500.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001			\$ 2,500.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001			\$ 2,500.00	
TOTALES								\$ 5,650.00	\$ 5,650.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En esta partida se registran los servicios de auditoría financiera externa al FSV, cargado la cuenta 83429004 y aumentando la cuenta 22507001001 por el 13% de impuesto por la transferencia del servicio.
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.
- i) El 21 de julio de 2010, se canceló la cantidad de \$3,461.00 a la empresa Clasificadora de Riesgos, S.A. de C.V., el valor no incluye IVA. NRC 9099-1, con CCF 4545

 Clasificadora de Riesgos, S.A. de C.V.		COMPROBANTE DE CCF 4545 NIT: 0614-120810-103-9 NRC: 9099-1			
Giro: Seguros					
Dirección: Col. La Palma N. 35, San Salvador, El Salvador.					
Tel: 2282-4478, 2282-1274, Telefax: 22824-0098					
Señores: F S V			Fecha: 21 de julio de 2010		
Dirección: Calle Ruben Dario N. 901			Nit: 0614-070575-002-6		
Municipio: San Salvador			Giro: Credito para Viviendas		
Departamento: San Salvador			Registro: 3		
Cant.	Descripcion	P. U.	No Sujeta	Vta.Exenta	Gravada
1	Por Clasificar riesgo correspondiente al mes de Julio 2010.	\$ 3,461.00			\$ 3,461.00
				SUMAS	\$ 3,461.00
	Son: Tres mil novecientos diez 93/100			13% IVA	\$ 449.93
				SUBTOTAL	\$ 3,910.93
	Nombre: _____			1% Reten.	\$
				NO SUJETAS	\$
	Dui: _____			V. EXENTAS	\$
	Firma: _____				
Entregado			Recibido		VTA. TOTAL
					\$ 3,910.93
MOORE, S.A. de C.V. Boulevard del ejercito N. 1025, Tel. 2294-7686, Autorizacion de imprenta N. 012-DGII Tiraje del 5001 al 6000					

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro contable del pago realizado a la clasificadora de riesgos por los servicios prestados.


RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 21/07/2010	
No. Interno : 02/0012 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : SERV. DE CLASIF. DE RIESGOS		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303								\$ 3,910.93
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO	0101000	2		000001			\$ 449.93	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001				\$ 449.93
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001			\$ 449.93	
83429099002	SERVICIOS DE CLASIFICADORAS DE RIESGO	0101000		0240				\$ 3,461.00	
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001				\$ 3,461.00
41354001001	COMPRAS F.S.V.	0101000	2		000001			\$ 3,461.00	
TOTALES								\$ 7,821.86	\$ 7,821.86

- ✓ **Razonamiento del Registro:** El FSV cancela cuota trimestral para que la empresa clasificadora de riesgos emita su informe de Clasificación de Riesgo de la institución y de los certificados de inversión emitidos.
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
 - ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.
- j) El día 25 de julio de 2010, se le canceló al Banco Promerica, S.A. (NRC 3412-2) la cantidad de \$13,846.15 más IVA, en concepto de comisión por recolectores, con CCF 3467

TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

		COMPROBANTE DE CREDITO FISCAL N. 3467 NIT: 0614-120395-102-1 NRC: 3412-2	
Giro: Actividades Financieras Direccion: Col. Las Tierras Blancas N. 890, San Salvador, El Salvador. Tel: 2282-4478, 2282-1274, Telefax: 22824-0098			
Señores: Fondo Social para la Vivienda Direccion: Calle Ruben Dario N. 901 Municipio: San Salvador Departamento: San Salvador		Fecha: 25 de julio de 2010 Nit: 0614-070575-002-6 Giro: Credito para Viviendas Registro: 3	
Cant.	Descripcion	P. U.	No Sujeta Vta.Exenta Gravada
1	Comision por Colectores correspondientes al mes de Julio de 2010	\$ 13,846.15	\$ 13,846.15
Son: <u>Quince mil seiscientos cuarenta y seis 15/100</u>		SUMAS	\$ 13,846.15
Nombre: _____		13% IVA	\$ 1,800.00
Dui: _____		SUBTOTAL	\$ 15,646.15
Firma: _____		1% Reten.	\$
Entregado _____		NO SUJETAS	\$
Recibido _____		V. EXENTAS	\$
		VTA. TOTAL	\$ 15,646.15
Notas Impresas, S.A. de C.V. Calle 9 Sur N. 4564, Tel. 22909-7677, Autorizacion de Imprenta N. 0045-DGR Tiraje del 3001 al 6000			

Registro contable de la comisión por recolección de cuotas de clientes por parte del banco.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 COMPROBANTE CONTABLE
 En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 25/07/2010							
No. Interno : 02/0013 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERAC : [03] - R. Especial							
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO							
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO									
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO									
DESCRIPCION : N/C COMISION COLECTORES BANCO PROMERICA		FECHA DE ACTUALIZACION:							
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21123014001	CTA. DE AHORRO No. 400								\$ 15,646.15
22509001	CREDITO FISCAL	030100	2		000001			\$ 1,800.00	
41355012	A. M. X GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	030100	2		000001				\$ 1,800.00
41355012	A. M. X GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	030100	2		000001			\$ 1,800.00	
42451955012	REINTEGRO DE CHEQUES							\$ 13,846.15	
41389001	DIVERSOS								\$ 13,846.15
41389001	DIVERSOS							\$ 13,846.15	
TOTALES								\$ 31,292.31	\$ 31,292.31

- ✓ **Razonamiento del Registro:** El FSV le cancela al banco por los servicios de captación de cuotas de crédito hipotecarias; recibidos de los clientes de la institución y este servicio se los desembolsa en concepto de "comisión por colectores", este servicio es hecho generador para IVA y se registra en cuenta diferente a la que se ha estado utilizando, por ser un crédito fiscal

por servicios financieros se registra en una 22509001 que agrupa los créditos fiscales por servicios financieros.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducibilidad establecidos en el artículo 65 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, serán deducibles las operaciones necesarias para el giro del negocio y cuando la operación esté documentada por medio de Comprobante de Crédito Fiscal Original y que al mismo tiempo esté debidamente registrado en el libro de compras y asentado en la contabilidad.

2.2.1.5. Libros y declaraciones fiscales

2.2.1.5.1. Libro de compras

Elaborado según lo establecido en el artículo 141 del código tributario y los artículos 82 y 86 del Reglamento del Código Tributario.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
LIBRO DE COMPRAS
NIT: 0614-070575-002-6 NRC: 3

MES: JULIO AÑO: 2010

N°	FECHA	N° COMPROB.	N° DE REG.	NIT O DUI, Sujeto Excluido	NOMBRE DEL PROVEEDOR	COMPRAS EXENTAS			COMPRAS GRAVADAS			TOTAL COMPRAS	Anticipo a Cuenta IVA Percibido	Iva Retenido	COMPRAS SUJETOS EXCLUIDOS
						Locales	No Sujetas	Importacione s s.e	Locales	Importacione s s.e	IVA				
1	07/07/2010	260	21089-2		Carlos Martínez Porres				\$ 700.00		\$ 91.00	\$ 791.00			
2	14/07/2010	12	4512-1		Juan Antonio Solorzano				\$ 300.00		\$ 39.00	\$ 339.00			
3	12/07/2010	8976	6366-2		Banco Citi, S.A				\$ 50.00		\$ 6.50	\$ 56.50			
4	14/07/2010	3201	214-9		Servicios Jurídicos, S.A. de C.V.				\$ 1,300.00		\$ 169.00	\$ 1,469.00			
5	15/07/2010	323	234-2		Samuel Perez				\$ 100.00		\$ 13.00	\$ 113.00			
6	15/07/2010	376512	12906-5		Alfredo Salamanca Gutiérrez				\$ 145.00		\$ 18.85	\$ 163.85			
7	18/07/2010	7851	240-8		Jose Lucas Torres				\$ 125.00		\$ 16.25	\$ 141.25			
8	20/07/2010	781	225-8		Figueroa Jiménez, S.A. de C.V.				\$ 2,500.00		\$ 325.00	\$ 2,825.00			
9	21/07/2010	4545	9099-1		Clasificadora de Riesgos,S.A. de C.V.				\$ 3,461.00		\$ 449.93	\$ 3,910.93			
10	25/07/2010	3467	3412-2		Banco Promerica, S.A.				\$ 13,846.15		\$ 1,800.00	\$ 15,646.15			
TOTAL DEL MES									\$ 22,527.15		\$ 2,928.53	\$ 25,455.68			

Firma de Contador

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

2.2.1.5.2. Libros de ventas

Elaborado según lo establecido en el artículo 141 del código tributario y los artículos 82, 83 y 85 del Reglamento del Código Tributario.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
NIT 0614-070575-002-6, NRC 3
Libro de Ventas a Contribuyentes**

PERIODO: JULIO 2010

Correl.	Fecha de Emisión	No. De Doc.	Nombre del Cliente	Registro de IVA	OPERACIONES DE VENTAS								TOTAL VENTAS	IVA Retenido	TOTAL Percibido o Retenido
					PROPIAS				A CUENTA DE TERCEROS						
					Exentas	Ventas no sujetas	Gravadas	Débito Fiscal	Exentas	Gravadas	Débito Fiscal				
1	01-Jul-2010	1213	ASEGURADORAVIDA Y BIENES, S.A.				45,000.00		5,850.00				50,850.00		
2	01-Jul-2010	234	FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA											450.00	450.00
3															
4															
Total del mes							\$ 45,000.00	\$ 5,850.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 50,850.00	\$ 450.00	\$ 450.00

RESUMEN DE OPERACIONES	PROPIAS		A CUENTA DE TERCEROS		IVA RETENIDO	IVA PERCIBIDO
	Valor Neto	Débito Fiscal	Valor Neto	Débito Fiscal		
Ventas Internas Gravadas a Contribuyentes	45,000.00	5,850.00	-	-	450.00	-
Ventas Internas Gravadas a Consumidores						
Total Operaciones Internas Gravadas	45,000.00	5,850.00	-	-	450.00	-
Ventas Internas Exentas	500,000.00					
Ventas Internas No Sujetas						
Total Operaciones Internas Internas	500,000.00					
Exportación según Facturas						
Total Operaciones de Exportación						

F: _____
CONTADOR

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
NIT 0614-070575-002-, NRC 3
Libro de Ventas a Consumidor**

PERIODO: JULIO-2010

Correl.	Fecha de Emisión	DEL NO.	AL NO.	No. Formulario Único	VENTAS NO SUJETAS	VENTAS EXENTAS	VENTAS GRAVADAS		TOTAL VENTAS
							LOCALES	EXPORT.	
1	31-Jul-2010	2324	2435			500,000.00			500,000.00
									-
SUMAS DEL MES					0.00	500,000.00	0.00	0.00	500,000.00

CALCULO DEL DEBITO FISCAL		
TOTAL VENTAS GRAVADAS	0.00	ENTRE 1.13 =
TOTAL VENTAS NETAS	0.00	
IVA DEBITO FISCAL	0.00	
TOTAL VENTAS NO SUJETAS	0.00	
TOTAL VENTAS EXENTAS	500,000.00	
TOTAL VENTAS EXPORTACION	0.00	
	0.00	

F: _____
CONTADOR

2.2.1.5.3. Calculo de Proporcionalidad

Debido a que el FSV percibe Ingresos en parte exentos por los intereses de préstamos (Art. 46 literal f) y en parte gravados de servicios por el pago de la comisión recibida de compañías aseguradoras, la institución tiene la obligación de aplicar el artículo 66 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios para aplicar la deducción del crédito fiscal en dichas operaciones:

El cálculo y determinación del crédito proporcional se muestra en el siguiente cuadro:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

CUADRO DE PROPORCIONALIDAD 2010

Art. 66 Ley de IVA

MESES	COMPRAS		NO DOMICILIADO	EXENTAS	NO SUJETAS	EXPORT.	INTERNAS	TOTAL	VENTAS ACUMULADAS	CREDITO FISCAL PROPORCIONAL DEDUCIBLE	DIF. CREDITO FISCAL - NO DEDUCIBLE	DEBITO FISCAL	IVA POR PAGAR	REMANENTE ANTERIOR CREDITO FISCAL	REMANENTE ACTUAL CREDITO FISCAL
	GRAVADAS	IVA													
ENERO	158,076.47	20,549.94	-	1882,273.81 97.46%	-	-	49,057.48 2.54%	1931,331.29	1931,331.29	521.99 918.31 1,440.30	20,027.95	6,377.47	4,937.18	-	-
FEBRERO	141,544.85	18,400.83	-	1771,969.59 97.30%	-	-	49,185.05 2.70%	1821,154.64	3752,485.93	496.96	17,903.87	6,394.06	5,897.09	-	-
MARZO	119,380.10	15,519.41	-	2251,784.40 97.86%	-	-	49,185.05 2.14%	2300,969.45	6053,455.38	331.74	15,187.67	6,394.06	6,062.32	-	-
ABRIL	143,172.07	18,612.37	-	1925,888.80 97.51%	-	-	49,185.05 2.49%	1975,073.85	8028,529.23	463.50	18,148.87	6,394.06	5,930.55	-	-
MAYO	156,303.54	20,319.46	-	1962,869.42 97.56%	-	-	49,185.05 2.44%	2012,054.47	10040,583.70	496.71	19,822.75	6,394.06	5,897.34	-	-
JUNIO	91,171.64	11,852.31	-	1989,572.53 97.59%	-	-	49,185.05 2.41%	2038,757.58	12079,341.28	285.94	11,566.38	6,394.06	6,108.12	-	-
JULIO	22,527.15	2,928.53	-	500,000.00 91.74%	-	-	45,000.00 8.26%	545,000.00	12624,341.28	241.81	2,686.72	5,850.00	5,608.19	-	-
TOTALES	832,175.81	108,182.86		12284,358.55			339,982.73	12624,341.28		2,838.65	105,344.21	44,197.75	40,440.80		

Determinación del IVA Crédito Fiscal Proporcional para el mes de junio (Art.66)

$$\frac{\text{Ventas Gravadas}}{\sum \begin{matrix} \text{Operaciones Gravadas} \\ \text{Operaciones Exentas} \\ \text{Operaciones No Sujetas} \end{matrix}} = \text{Factor} \times \text{Iva CCF} = \text{Iva CCF DEDUCIBLE}$$

$$\frac{45,000}{545,000} = 8.26\% \times 2,928.53 = \$ 241.81$$

IVA CCF por Compras	\$ 2,928.53
IVA CCF Deducible	\$ 241.81
IVA CCF No Deducible	\$ 2,686.72

2.2.1.5.4. Formulario de declaración de IVA (F-07) página 1



REPUBLICA DE EL SALVADOR
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

**DECLARACION Y PAGO DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES
MUEBLES Y A LA PRESTACION DE SERVICIOS**

NUMERO DE DECLARACION
10 107030040975 8

F07 v4

SEÑOR CONTRIBUYENTE
LA DECLARACION DEBE ELABORARSE EXCLUSIVAMENTE EN
DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA USA

PERIODO TRIBUTARIO			
MES	AÑO		
02	07	2010	5

COMPLETE ESTE RECUADRO SOLO SI ES MODIFICACION DE DECLARACION			
Numero de declaración que modifica	65		1

A. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

1	04	NT	0614-070575-002-6	3	08	Nombre Comercial de Casa Maria		
2	22	FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA						
3	11	Actividad Económica Principal				13	NRC	3
					6	16	Telefono	7

B. OPERACIONES DEL MES

COMPRAS				VENTAS										
5	Compras Internas Exentas o no Sueltas	85	+	0.00	5	Ventas Internas Exentas	85	+	500.000.00	6				
6	Importaciones Exentas y no Sueltas	75	+	0.00	0	Ventas Internas no Sueltas	85	+	0.00	8				
7	Importaciones Gravadas (Fuera Región C.A.)	75	+	0.00	2	Ventas Gravadas por cuenta de terceros no domicilio	85	+	0.00	4				
8	Internaciones Gravadas (Región Centroamericana)	75	+	0.00	0	Exportaciones (Fuera Región Centroamericana)	80	+	0.00	1				
9	Compras Internas Gravadas	80	+	22.527.15	4	Exportaciones (Región Centroamericana)	81	+	0.00	5				
10	Devol. Rebajas, Desc. u otras Desc. sobre compras	81	-	0.00	7	Ventas efectuadas a Zonas Francas y D.P.A.	83	+	0.00	7				
11	Recuerda, debes llenar el detalle de los Documentos Legales Emitidos.								95	+	45.000.00	3		
12	Anulados, Extraviados y/o Elaborados por Imprenta en el Periodo Tributario								96	+	0.00	9		
13	que Declara, según el reverso de este Formulario.								97	-	0.00	8		
14	SUMA DE COMPRAS: 100				+	22.527.15	1	SUMA DE VENTAS: 105				+	545.000.00	3
15	Ventas Gravadas por cuenta de Terceros Domiciliados (No debe incluirse en sumatoria de casilla 105)								108	-	0.00	3		

C. IMPUESTOS DECLARADOS EN EL MES

CREDITOS				DEBITOS								
16	Remanente Crédito del Periodo Anterior	110	+	0.00	3	Debitos por Ventas: Comprobante Crédito Fiscal	135	+	5.850.00	5		
17	Resgate Crédito Fiscal IVA por Exportaciones (Si el período que se declara es Rescate)	115	-	0.00	4	Debito por Ventas: Facturas	140	+	0.00	0		
18	Crédito Importaciones	120	+	0.00	1	Debitos por Ventas: Comprobante de Liquidación con Comprobante Crédito Fiscal	141	+	0.00	9		
19	Crédito por Internaciones	128	+	0.00	5	Debitos por Ventas: Comprobante de liquidación con Factura	142	+	0.00	3		
20	Crédito por Importación de Servicios	127	+	0.00	3	Debito por Devolución, Rebajas, Desc. u otras Deducciones sobre Ventas	143	-	0.00	2		
21	Crédito por Retención de IVA a No Domiciliados	128	+	0.00	5	<p>El IVA es el impuesto que pagan los Salvadoreños cuando te compran Bienes o Servicios.</p> <p>DECLARA CORRECTAMENTE</p>						
22	Crédito Compras Internas Gravadas	130	+	2.928.53	3							
23	Crédito por Devolución, Rebajas, Desc. u otras Deducciones sobre Compras	131	-	0.00	6							
24	Crédito IVA por Proporcionalidad Mensual (No Devolución del Impuesto)	132	-	2.686.72	0							
25	Crédito IVA por Ajuste de Proporcionalidad Anual (Si resulta balance o abono a favor del contribuyente)	133	+	0.00	2							
26	Crédito IVA por Ajuste de Proporcionalidad Anual (Si resulta balance o abono a favor del contribuyente)	134	-	0.00	7	SUMA DE DEBITOS: 150				+	5.850.00	4
27	SUMA DE CREDITOS: 145				+	241.81	2					

D. DETERMINACION DEL IMPUESTO

28	Llevar a renglón 155, si la suma de los Créditos es Mayor que la Suma de los Débitos				Llevar a renglón 160, si la suma de los Débitos es Mayor que la Suma de los Créditos													
29	Remanente Crédito Próximo Periodo	155	0.00	5	Impuesto Determinado:	160	+	5.808.19	1									
30	Percepción Anticipada a Cuenta Efectuada al Declarante	161	+	0.00	8	2% Efectuada por Tapa de Crédito Débito												
31	Retención IVA efectuada al Declarante	162	+	450.00	7													
32	Percepción IVA efectuada al Declarante	163	+	0.00	9													
33	Excedente de Impuesto Periodo Anterior	164	+	0.00	0													
34	Impuesto IVA por Operaciones del Periodo según Declaración que Modifica	165	+	0.00	3													
35	Total Saldo a Favor del Contribuyente (Casilla 161+162+163+164+165)	166	-	450.00	6													
36	Excedente de Impuesto para Próximo Periodo (Casilla 160 - 166, Si Resultado Positivo)	167	+	0.00	2													
37	Total Impuesto por Operaciones del Periodo (Casilla 160 + 166, Si Resultado Positivo)	168	+	5.158.19	2													
38	Percepción IVA efectuada en el Periodo por el Declarante	169	+	0.00	5													
39	Retención IVA a Terceros Domiciliados efectuadas por el Declarante	170	+	0.00	3													
40	Percepción de Imp. (Emisores o Administradores Tarjeta de Crédito/Débito)	171	+	0.00	7	Efectuada durante el periodo por el Declarante												
41	Total Retenciones y/o Percepciones efectuadas por el Declarante	187	+	0.00	5													
42	Retenciones y/o Percepciones del Periodo según Declaración que Modifica	188	-	0.00	6													
43	Excedente por pago indebido o en Exceso (solicitar por escrito)	189	+	0.00	7	(Casilla 188-187 Si Resultado Positivo)												
44	Total Impuesto por Retenciones y Percepciones del Periodo /Casilla 187-188 Si Resultado Positivo	190	+	0.00	4													
45	Multa (Alternativa)	191	0.00	1	192	0.00	3	193	0.00	5	194	0.00	4	Total	195	+	0.00	8
46	Intereses	196	+	0.00	8													
47	TOTAL A PAGAR	198	+	5.158.19	1													

Percepción 1%	501	0.00	Retención	503	0.00	Percepción 2%	505	0.00	Impuesto	507	5.158.19	Intereses	509	0.00
Multa	502	0.00	Multa	504	0.00	Multa	506	0.00	Multa	508	0.00	0.00	0.00	


E. AREA DE RECEPCION DE DECLARACIONES

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en la presente declaración son exactos tal de la entidad beneficiada que tengo conocimiento que inscrita en el sistema administrativo y presento en caso de incumplir lo establecido en el artículo 10 del Código Penal, sanciones entre los cuales se encuentran las establecidas en los artículos 289-A y 289-B del Código Penal.

Nombre y Firma del Contribuyente, Representante Legal o Apoderado:

Fecha de Recepción: 200 Dia Mes Año 4

2.2.1.5.4. Formulario de declaración de IVA (F-07) página 2

 Ministerio de Hacienda Dirección General de Impuestos Internos	DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES Y A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS		Declaración N° 107030040975		
			Período 07-2010 Secuencia Original Dec. Modifica		
NIT 0614-070575-002-6		NRC 3	Razón o Denominación Social completa o Apellidos y Nombres FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA		
Actividad Económica OTRAS INSTITUCIONES PUBLICAS		Teléfono			

ANEXO F RANGO TOTAL DE DOCUMENTOS EMITIDOS EN EL PERIODO QUE DECLARA

Tipo de Documentos	Del No.			Al No.		
Facturas	210	2324	0	250	2435	5
Comprobante de Crédito	214	1213	2	254	1213	0

ANEXO G DETALLE DE DOCUMENTOS ANULADOS EN EL PERIODO QUE DECLARA

Tipo de Documentos	No.

ANEXO H DETALLE DE DOCUMENTOS EXTRAVIADOS EN EL PERIODO QUE DECLARA

Tipo de Documentos	No.

ANEXO I DETALLE DE IMPRENTAS QUE HAN ELABORADO DOCUMENTOS LEGALES EN EL MES

Nombre de Propietario, Razón Social o Denominación de Imprenta	Nombre Comercial de Imprenta	NIT	No. Autorización de Imprenta
9	5	8	3

2.2.1.5.5. Formulario de informe de retenciones de IVA (F-930) Página 1

		RESUMEN DE INFORME MENSUAL DE RETENCIÓN, PERCEPCIÓN O ANTICIPO A CUENTA DE IVA		F930 v2.01 r2
República de El Salvador Ministerio de Hacienda Dirección General de Impuestos Internos		Informe No. 10	930020511305	3
Identificación del Contribuyente que presenta el informe (Agente o Sujeto) por Retención, Percepción o Anticipo a Cuenta de IVA				
NIT	Razón Social o Denominación / Apellidos y Nombres			
03 06140705750026 5	FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA			
RESUMEN		Moneda DÓLARES		
Periodo 01	08 - 2010	9		
Secuencia	Original			
Total de Documentos		1		
Montos Sujetos 88		45,000.00 2		
Monto de la Retención Percepción o Anticipo a Cuenta 99		450.00 7		
Nota: Este informe, que debe ser presentado a la Administración Tributaria, tiene un detalle implícito que sirve de respaldo al Contribuyente y que por motivos de espacio no se encuentra incluido en este resumen.				
DETALLE		Moneda DÓLARES		
	Total de Documentos	Montos Sujetos	Monto de la Retención Percepción o Anticipo a Cuenta	
Comprobante de Crédito Fiscal	0	0.00	0.00	
Documento Contable de Liquidación	0	0.00	0.00	
Comprobante de Retención	1	45,000.00	450.00	
Nota de Débito	0	0.00	0.00	
Nota de Crédito	0	0.00	0.00	
Fecha 29/11/2010	Versión F930 v2.01 r2	Informe No. 930020511305	Periodo 08-2010	NIT 06140705750026
Declaro bajo juramento que los datos consignados en este informe son expresión fiel de la verdad, por lo que asumo la responsabilidad correspondiente y garantizo que se ha confeccionado el presente utilizando el aplicativo (software) entregado por la D.G.I.I., sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener.				
Nombre y firma del Contribuyente, Representante Legal o Apoderado		Fecha de Recepción		
SELLO		FIRMA Y SELLO DE RECEPTOR AUTORIZADO		
El sello estampado en este formulario no debe considerarse como pago de impuesto				

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro Contable para liquidar Créditos, Débitos Fiscales y Provisión del Impuesto a Pagar.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/07/2010	
No. Interno : 0:Registros Diarios		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : LIQUIDACION DE DEBITOS, CREDITOS FISCALES, Y PROVISION DEL IMPUESTO A PAGAR, MES DE JULIO 2010		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
42405001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO							\$ 5,850.00		
83603004	IMP TO LA TRANS.DE BIENES MUEBLES Y PREST.DE SERV.							\$ 241.81		
22507001001	OPERACIONES PROPIAS DEL FONDO								\$ 1,128.53	
22507001002	IVA A CUENTA POR RETENCION								\$ 450.00	
22509001	CREDITO FISCAL								\$ 1,800.00	
42411001	IMP. A LA TRANSF. DE BIENES MUEBLES Y A LA PREST. DE SERVIC.								\$ 2,713.28	
								TOTALES	\$ 6,091.81	\$ 6,091.81

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este asiento contable registra la liquidación de los Créditos y Débitos fiscales, se contabiliza el crédito fiscal no deducible en la cuenta de gastos y se establece el impuesto IVA a pagar correspondiente al presente mes.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.8 Normas sobre el registro contable del impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, 3) Determinación del impuesto al final del periodo tributario. Esta norma establece que al finalizar se deben de liquidar las cuentas contables que registran los créditos y débitos fiscales.
- ✓ **Base Legal:** Según el artículo 91 del Código Tributario que se refiere a la obligación de presentar declaración y 93 de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios que trata de plazo, obligación y contenido de las declaraciones tributarias.

2.3. Operaciones y Registros para Efectos de ISR

2.3.1. Registros en el mes de agosto 2010

En el presente mes se estudiarán las operaciones relacionadas con el Impuesto Sobre la Renta, por esa razón solamente se asientan los registros contables y su respectiva declaración de Pago a Cuenta y Retenciones.

2.3.2. Enunciados:

- a) Se pagan la planilla de sueldos mensuales del personal de la institución por medio de transferencia bancaria a cuenta de ahorros de cada empleado, por la cantidad de \$ 4.950.00 menos descuentos de ley.
- b) Se cancela la cantidad de \$20,000.00 a la empresa de nacionalidad Guatemalteca WINDOWS SOFTWARE INTERNATIONAL INC. Por la elaboración de un nuevo software para control de la gestión de cobranza y morosidad.
- c) Se pagan servicios legales por escrituración que fueron provisionados en la partida contable número 03/0001 en el mes Junio 2010 por \$113.00 al licenciado Jorge Luis Rodríguez.

2.3.3. Desarrollo:

- a) Se pagan la planilla de sueldos mensuales del personal de la institución por medio de transferencia bancaria a cuenta de ahorros de cada empleado, por la cantidad de \$ 4.950.00 menos descuentos de ley.

Reporte de planilla emitido por el Área de Recursos Humanos

PLANILLA DE EMPLEADOS CORRESPONDIENTE AL MES DE AGOSTO DE 2010

N°	NOMBRE	Area	C. R.	U.P.	SALARIO NOMINAL	DÍAS	HORAS EXTRAS	TOTAL	AFP	ISSS	RENTA	TT. DESCUENTOS	LIQUIDO
1	Ricardo Escalante Garcia	Prestamos	570	0103	\$ 600.00	31	\$ 100.00	\$ 700.00	\$ 43.75	\$ 21.00	\$ 47.54	\$ 112.29	\$ 587.71
2	Mario Salazar Escobar	Contabilidad	430	0101	\$ 500.00	31	\$ -	\$ 500.00	\$ 31.25	\$ 15.00	\$ 19.98	\$ 66.23	\$ 433.77
3	Nelson Gonzalez Barrera	Recursos Logísticos	330	0101	\$ 350.00	31	\$ 30.00	\$ 380.00	\$ 23.75	\$ 11.40	\$ 8.73	\$ 43.88	\$ 336.12
4	Ligia Rodriguez de Trujillo	Gerencia Financiera	305	0101	\$ 1,000.00	31	\$ 200.00	\$ 1,200.00	\$ 75.00	\$ 36.00	\$ 126.62	\$ 237.62	\$ 962.38
5	Cristobal Alexis Gómez M.	Tesoreria	410	0101	\$ 2,500.00	31	\$ 300.00	\$ 2,800.00	\$ 175.00	\$ 84.00	\$ 426.62	\$ 685.62	\$ 2,114.38
TOTALES					\$ 4,950.00		\$ 630.00	\$ 5,580.00	\$ 348.75	\$ 167.40	\$ 629.48	\$ 1,145.63	\$ 4,434.37

C.R. Centro de Responsabilidad
U.P. Unidad Presupuestaria

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro de la planilla de empleados.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/08/2010	
No. Interno : 03/0004 Registros Diarios		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Movimientos Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : REGISTRO DE LA PLANILLA DE SUELDOS DEL MES 08/2010		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
83303001	SUELDOS	0103	2	570	1			\$ 700.00	
83303001	SUELDOS	0101	2	430	1			\$ 500.00	
83303001	SUELDOS	0101	2	330	1			\$ 380.00	
83303001	SUELDOS	0101	2	305	1			\$ 1,200.00	
83303001	SUELDOS	0101	2	410	1			\$ 2,800.00	
41351015	A. M. X REMUNERACIONES	0101							3,866.46
41351015	A. M. X REMUNERACIONES	0101						3,866.46	
41351015	A. M. X REMUNERACIONES	0103							587.71
41351015	A. M. X REMUNERACIONES	0103						587.71	
41351893002	ISSS LABORAL	0101							167.40
41351012002	LABORAL A.F.P.	0101							348.75
41351935001	IMPUESTOS SOBRE LA RENTA EMPLEADOS	0101							629.48
41201039	REMUNERACIONES POR APLICAR								4,434.37
TOTALES								\$ 10,034.17	\$ 10,034.17

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En este registro se da el devengado y el pagado porque ambos momentos ocurren en la misma fecha, reflejándose en la cuenta 41351015 A.M.X REMUNERACIONES; además se carga por cada centro de costo, la cuenta de gastos por los sueldos 83303001 y se refleja en la cuenta 41351935001 el impuesto sobre la renta descontado a los empleados y también se crea la cuenta transitoria 41201039 que será el efectivo que se desembolsara. Además se devenga el valor de ISSS y AFP laboral descotado al empleado en las cuentas 41351893002 y 41351012002 respectivamente.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.7 Normas sobre Retenciones de Impuesto, 2) Retenciones sobre Servicios Permanentes, determina que las instituciones obligadas a llevar contabilidad formal que efectúen retenciones de impuesto por prestación de servicios de carácter permanentes deberán reflejar estos compromisos de fondos a enterar en arcas fiscales en la cuenta de Acreedores Monetarios (A.M.X Remuneraciones).
- ✓ **Base Legal:** Según los criterios de deducción generales establecidos en el artículo 29 literal 2 que se refiere a las "Remuneraciones" de la Ley de Impuesto Sobre la Renta aclara que son deducibles las remuneraciones por sueldos y salarios, además el artículo 155 de la misma Ley menciona la obligación de retener en base a las Tablas de Retención del Impuesto Sobre la

Renta emitido por D.E. No. 25 del 18 de febrero de 1992, D.O. No. 34, Tomo 14 del 20 de febrero de 1992.

Registro efectuado en el área de tesorería para el pago de las planillas de sueldos del mes.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/08/2010	
No. Interno : 02/0014 Registros de Egresos		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Movimientos Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : TRANSFERENCIA PARA PAGO DE PLANILLAS MENSUALES 08/2010		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
41201039	REMUNERACIONES POR APLICAR							4,434.37		
21109008013	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303-NOMINAS								4,434.37	
								TOTALES	\$ 4,434.37	\$ 4,434.37

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro de egreso es la transferencia a las cuentas de ahorro de los empleados, tesorería realiza esta partida cargando a la cuenta transitoria 41201039 para liquidar el valor de la planilla provisionada en el registro anterior y por el desembolso abona la cuenta 21109008013.
 - ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.2 Norma sobre Agrupaciones Contables, 4) Agrupación por Tipo de Movimiento, 2° inciso, aclara que se deben de reconocer los compromisos por pagar, por movimientos monetarios TM1, para su liquidación o pago posterior.
 - ✓ **Base Legal:** Este registro no tiene incidencia fiscal, ya que solamente es el depósito del salario líquido en las cuentas bancarias de cada empleado.
- b) Se cancela la cantidad de \$20,000.00 a la empresa de nacionalidad Guatemalteca WINDOWS SOFTWARE INTERNATIONAL INC. Por la elaboración de un nuevo software para control de la gestión de cobranza y morosidad.

Devengamiento registrado en el área de contabilidad.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/08/2010							
No. Interno : 03/0005 Registros Diarios		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial							
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Movimientos Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO							
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO									
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO									
DESCRIPCION : DEVENGAMIENTO DE SOFTWARE PARA EL CONTROL DE LA GESTION DE COBRANZA Y MOROSIDAD. FECHA DE ACTUALIZACION:									
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
22615003001	SOFTWARE							20,000.00	
41361010	A. M. X INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS								20,000.00
TOTALES								\$ 20,000.00	\$ 20,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Se registra en la cuenta 22615003001 el valor de la licencia del nuevo software adquirido, por ser un activo intangible y se refleja el devengamiento en la cuenta 41361010.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 2° inciso; Establece que todo compromiso de pagar recursos monetarios independiente que la erogación sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Este registro contable no tiene ninguna incidencia fiscal, debido a que solo se está reconociendo la compra del Software como Activo Fijo (Intangible).

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Pago por la licencia del nuevo software, registro efectuado en el área de tesorería por el desembolso.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/08/2010	
No. Interno : 02/0015 Registros de Egresos		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Movimientos Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : PAGO DE SOFTWARE PARA EL CONTROL DE LA GESTION DE COBRANZA Y MOROSIDAD. FECHA DE ACTUALIZACION:			

CUENTA SIGGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303								16,000.00
41251935001	ISR PARTICULARES								4,000.00
41361010	A. M. X INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS							\$ 20,000.00	
TOTALES								\$ 20,000.00	\$ 20,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este partida contiene el pagado por la adquisición de la licencia del software comprado a WINDOWS SOFTWARE INTERNATIONAL INC, por lo que se liquida la cuenta 41361010 y por ser un no domiciliado se le descuenta el 20% de impuesto sobre la renta, reflejándose en la cuenta 412551935001.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.5, 1) Conceptualización, 2) Valuación, determina que los bienes intangibles son los que no tienen naturaleza o existencia física, tales como las licencias por Software y se deben de registrar en la contabilidad institucional en el subgrupo de Inversiones Intangibles y C.2.7 Normas sobre Retenciones de Impuesto, 1) Retenciones sobre Servicios Eventuales, establece que las retenciones por servicios profesionales se registraran en la cuenta 41251 Deposito por Retenciones Fiscales.

- ✓ **Base Legal:** Se aplica lo establecido en el artículo 158 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, inciso primero, debido a que el pago se realiza a una persona jurídica domiciliada en Guatemala, por tanto, se realiza la retención del 20%

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

- c) Se pagan servicios legales por escritura de elaboración de compra-venta de vivienda y mutuo hipotecario, estos fueron provisionados en la partida contable número 03/0001 en el mes Junio 2010 por \$113.00 al licenciado Carlos Palacios.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares


Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO	FECHA : 31/08/2010
No. Interno : 02/0016 Registros de Egresos	AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Movimientos Monetarios	PROYECTO : NO DEFINIDO
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO	
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO	
DESCRIPCION : PAGO DE HONORARIOS DE ABOGADO PROVISIONADO EL 30-06-2010 EN REGISTRO DE DIARIO 03/0001	

CUENTA SIGCE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008011	BCO. CITI - CTA. CTE. # 008-303								101.69
41251935001	ISR PARTICULARES								11.31
41201001004	HONORARIOS ABOGADOS ESCRITURACIONES							\$ 113.00	
TOTALES								\$ 113.00	\$ 113.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este asiento contable se paga el valor que se provisiono en la cuenta 41201001004 Honorarios de Abogados Escrituraciones, en la partida 03/0001 de fecha 30-06-2010; en este caso no se afectan las cuentas de gasto por la razón que el servicio es prestado del abogado al cliente (deudor), es decir, el FSV lo que hace es reintegrarle al abogado el dinero que el cliente pagó por el servicio de escrituración, sin embargo, se efectúa retención de Impuesto sobre la Renta, debido a la calidad de Agente de Retención del FSV.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.7 Normas sobre Retenciones de Impuesto, 1) Retenciones sobre Servicios Eventuales, establece que las retenciones por servicios profesionales se registraran en la cuenta 41251 Depósito por Retenciones Fiscales.
- ✓ **Base Legal:** Según artículo 154 inciso tercero del Código Tributario, el encargado del pago de las remuneraciones es el obligado a realizar la retención por servicios y el valor que corresponde a Impuesto Sobre la Renta es descontado de acuerdo al artículo 156 del Código Tributario. En este momento el abogado expide Factura de Consumidor Final al FSV como documento soporte de la operación.

2.3.4. Formulario de declaración de pago a cuenta e impuesto retenido (F-14) Página 1

DATOS:	GRAVADO	RENTA
Pda.03/0004, 31/08/10 Planilla de Sueldos de 5 empleados permanentes	\$ 5,231.25	\$ 629.48
Pda.02/0016, 31/08/10 0614-120561-001-2; Carlos Palacios	100.00	10.00
Servicios de Escrituración del mes de junio/2010		
Pda.02/0015, 31/08/10 NO DOMICILIADO; WINDOWS SOFTWARE INTERNATIONAL INC	20,000.00	4,000.00



REPUBLICA DE EL SALVADOR
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERIORS

**DECLARACION MENSUAL DE PAGO A CUENTA
E IMPUESTO RETENIDO RENTA**


SEÑOR CONTRIBUYENTE
LA DECLARACION DEBE ELABORARSE EXCLUSIVAMENTE EN
DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA USA

NUMERO DE DECLARACION
F14 v8

10	114080300686	5
----	--------------	---

1	7 0 6 1 4 - 0 7 0 5 7 5 - 0 0 2 - 6 1										PERIODO TRIBUTARIO			Completamente o parcialmente retenido si su Declaración es Modificatoria	Número de declaración por cuentas																																																																																																																																																																																																																																																			
	MES		AÑO																																																																																																																																																																																																																																																															
<p>Apellido(s), Nombre(s) o Razón Social e Dirección: FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA</p>																																																																																																																																																																																																																																																																		
<p>INGRESOS BRUTOS</p>																																																																																																																																																																																																																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Deducción y Exención Personas Naturales</th> <th colspan="2">5.75%</th> <th colspan="2">5.3%</th> <th colspan="2">1.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>Actividades Comerciales</td> <td>202</td> <td>0.00</td> <td>204</td> <td>0.00</td> <td>210</td> <td>0.00</td> <td>22</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Actividades de Servicios</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>212</td> <td>0.00</td> <td>26</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Industria de la Construcción</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>28</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Actividades Industriales</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Actividades Agrícolas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>34</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Otros Actividades No Sujetas a Retención</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>33</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Otros Ingresos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>32</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>TOTAL INGRESOS</td> <td>202</td> <td>0.00</td> <td>210</td> <td>0.00</td> <td>210</td> <td>0.00</td> <td>34</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Menos Pagos y Devoluciones sobre Ventas</td> <td>206</td> <td></td> <td>217</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>0.00</td> <td>38</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Menos Ingresos Exentos y No Gravados</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>40</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Ingresos Gravados Sujetos al Pago a Cuenta</td> <td>202</td> <td></td> <td>210</td> <td>0.00</td> <td>210</td> <td>0.00</td> <td>43</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Entero Computado de Pago a Cuenta (Caudal 08 + Caudal 07 + Caudal 09 + Caudal 10 + Caudal 11 + Caudal 12 + Caudal 13 + Caudal 14 + Caudal 15)</td> <td>206</td> <td></td> <td>217</td> <td>0.00</td> <td>210</td> <td>0.00</td> <td>44</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>TOTAL ENTERO COMPUTADO DE PAGO A CUENTA (CÁMILA 08 + 28 + 44)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>45</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>Excedente de Pago a Cuenta Período Anterior</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>46</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>Excedente Declaración Período Anterior</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>48</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>Entero Computado de Pago a Cuenta en Declaración que Modifica (Solo si es Declaración Modificatoria)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>50</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>Excedente Ajustable a Pago Cuenta Período Período (Si la operación de los caudales 45-46-48-50 es positiva)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>54</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>TOTAL A PAGAR ENTERO PAGO A CUENTA (Si la operación de los caudales 45-46-48-50 es positiva)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>56</td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>															Deducción y Exención Personas Naturales		5.75%		5.3%		1.5%		3	Actividades Comerciales	202	0.00	204	0.00	210	0.00	22	0.00	4	Actividades de Servicios					212	0.00	26	0.00	5	Industria de la Construcción							28	0.00	6	Actividades Industriales							20	0.00	7	Actividades Agrícolas							34	0.00	8	Otros Actividades No Sujetas a Retención							33	0.00	9	Otros Ingresos							32	0.00	10	TOTAL INGRESOS	202	0.00	210	0.00	210	0.00	34	0.00	11	Menos Pagos y Devoluciones sobre Ventas	206		217	0.00		0.00	38	0.00	12	Menos Ingresos Exentos y No Gravados							40	0.00	13	Ingresos Gravados Sujetos al Pago a Cuenta	202		210	0.00	210	0.00	43	0.00	14	Entero Computado de Pago a Cuenta (Caudal 08 + Caudal 07 + Caudal 09 + Caudal 10 + Caudal 11 + Caudal 12 + Caudal 13 + Caudal 14 + Caudal 15)	206		217	0.00	210	0.00	44	0.00	15	TOTAL ENTERO COMPUTADO DE PAGO A CUENTA (CÁMILA 08 + 28 + 44)							45	0.00	16	Excedente de Pago a Cuenta Período Anterior							46	0.00	17	Excedente Declaración Período Anterior							48	0.00	18	Entero Computado de Pago a Cuenta en Declaración que Modifica (Solo si es Declaración Modificatoria)							50	0.00	19	Excedente Ajustable a Pago Cuenta Período Período (Si la operación de los caudales 45-46-48-50 es positiva)							54	0.00	20	TOTAL A PAGAR ENTERO PAGO A CUENTA (Si la operación de los caudales 45-46-48-50 es positiva)							56	0.00																																																								
		Deducción y Exención Personas Naturales		5.75%		5.3%		1.5%																																																																																																																																																																																																																																																										
3	Actividades Comerciales	202	0.00	204	0.00	210	0.00	22	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
4	Actividades de Servicios					212	0.00	26	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
5	Industria de la Construcción							28	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
6	Actividades Industriales							20	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
7	Actividades Agrícolas							34	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
8	Otros Actividades No Sujetas a Retención							33	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
9	Otros Ingresos							32	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
10	TOTAL INGRESOS	202	0.00	210	0.00	210	0.00	34	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
11	Menos Pagos y Devoluciones sobre Ventas	206		217	0.00		0.00	38	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
12	Menos Ingresos Exentos y No Gravados							40	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
13	Ingresos Gravados Sujetos al Pago a Cuenta	202		210	0.00	210	0.00	43	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
14	Entero Computado de Pago a Cuenta (Caudal 08 + Caudal 07 + Caudal 09 + Caudal 10 + Caudal 11 + Caudal 12 + Caudal 13 + Caudal 14 + Caudal 15)	206		217	0.00	210	0.00	44	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
15	TOTAL ENTERO COMPUTADO DE PAGO A CUENTA (CÁMILA 08 + 28 + 44)							45	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
16	Excedente de Pago a Cuenta Período Anterior							46	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
17	Excedente Declaración Período Anterior							48	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
18	Entero Computado de Pago a Cuenta en Declaración que Modifica (Solo si es Declaración Modificatoria)							50	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
19	Excedente Ajustable a Pago Cuenta Período Período (Si la operación de los caudales 45-46-48-50 es positiva)							54	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
20	TOTAL A PAGAR ENTERO PAGO A CUENTA (Si la operación de los caudales 45-46-48-50 es positiva)							56	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
<p>CONCEPTO DE ENTERO ACREDITABLE EN LA DECLARACION ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Número de Supletes</th> <th colspan="2">Monto de Retención</th> <th colspan="2">Impuesto Retenido</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21</td> <td>Servicios de Carácter Permanente</td> <td>58</td> <td>5</td> <td>104</td> <td>8,231.25</td> <td>2</td> <td>104</td> <td>629.48</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>Servicios de Dependiente Laboral</td> <td>60</td> <td>1</td> <td>100</td> <td>100.00</td> <td>7</td> <td>100</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>Prestación de otros Servicios de Dependiente Laboral (Inferiores, Beneficiarios o Prejubilados)</td> <td>62</td> <td>0</td> <td>100</td> <td>0.00</td> <td>1</td> <td>104</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>Retenciones por Juicios Ejecutivos</td> <td>64</td> <td>0</td> <td>110</td> <td>0.00</td> <td>8</td> <td>100</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>Retenciones por Actividades Agrícolas (D.L. 422 de 07/12/1983)</td> <td>66</td> <td>0</td> <td>110</td> <td>0.00</td> <td>5</td> <td>100</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>Retenciones por Servicios de Asesoramiento a Personas Naturales</td> <td>68</td> <td>0</td> <td>114</td> <td>0.00</td> <td>3</td> <td>100</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>Retenciones sobre Premios o Pensiones Derivadas</td> <td>70</td> <td>0</td> <td>118</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>100</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>Retenciones a Personas Jurídicas Derivadas en concepto de Intereses, Préstamos y otros Utilidades percibidos de Depósitos en dinero</td> <td>72</td> <td>0</td> <td>118</td> <td>0.00</td> <td>6</td> <td>104</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>Retenciones a Personas Jurídicas Derivadas en concepto de Intereses, Rendimientos e Utilidades percibidos de Plazos Variables</td> <td>74</td> <td>0</td> <td>120</td> <td>0.00</td> <td>4</td> <td>100</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Transferencias de Bienes Intangibles por Personas Naturales Derivadas</td> <td>76</td> <td>0</td> <td>122</td> <td>0.00</td> <td>3</td> <td>110</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>Transferencias de Bienes Intangibles por Personas Jurídicas Derivadas</td> <td>78</td> <td>0</td> <td>124</td> <td>0.00</td> <td>3</td> <td>112</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>Retenciones por Uso o Concesión de uso, del Derecho de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas Naturales Derivadas</td> <td>80</td> <td>0</td> <td>126</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>114</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>Retenciones por Uso o Concesión de uso, del Derecho de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas Jurídicas Derivadas</td> <td>82</td> <td>0</td> <td>128</td> <td>0.00</td> <td>5</td> <td>116</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>Operaciones de Compra y Venta de Bienes (Movimiento de Capital, Finanzas Varias, Otros a Personas Derivadas)</td> <td>84</td> <td>0</td> <td>130</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>118</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Compras y Gastos Incurridos Sujetos a Retención y Entero</td> <td>86</td> <td>0</td> <td>132</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>120</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>Valores Garantizados Seguros Diferido u Otro Tipo de Seguros</td> <td>88</td> <td>0</td> <td>134</td> <td>0.00</td> <td>4</td> <td>122</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>Retenciones Obtenidas en el País por Personas No Derivadas</td> <td>90</td> <td>0</td> <td>136</td> <td>0.00</td> <td>7</td> <td>124</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>Retenciones sobre Préstamos a Personas No Derivadas</td> <td>92</td> <td>0</td> <td>138</td> <td>0.00</td> <td>5</td> <td>126</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>Pagos de Sueldos a Casa Matriz por Filiales o Sucursales</td> <td>94</td> <td>0</td> <td>140</td> <td>0.00</td> <td>1</td> <td>128</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>Transferencias de Bienes Intangibles por Personas No Derivadas</td> <td>96</td> <td>1</td> <td>142</td> <td>20,000.00</td> <td>3</td> <td>130</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>Servicios Utilizados en el País por Actividades Originadas en el Externo</td> <td>98</td> <td>0</td> <td>144</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>132</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>Otros Retenciones</td> <td>100</td> <td>0</td> <td>146</td> <td>0.00</td> <td>4</td> <td>134</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>ENTERO COMPUTADO EN RETENCIONES (suma de Caudales 158 a Caudal 194)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>198</td> <td>4,639.48</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>ENTERO PAGADO DE RETENCIONES EN DECLARACION QUE MODIFICA (Solo si es Declaración Modificatoria)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>200</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>PAGO INDEBIDO O EN EXCESO DEL PERIODO DE RETENCIONES (Si la operación de los Caudales 198-200 es negativa) Solicitar por escrito</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>202</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>TOTAL ENTERO RETENCIONES ACREDITABLES (Si la operación de los Caudales 198-200 es positiva)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>204</td> <td>4,639.48</td> </tr> </tbody> </table>															Número de Supletes		Monto de Retención		Impuesto Retenido		21	Servicios de Carácter Permanente	58	5	104	8,231.25	2	104	629.48	22	Servicios de Dependiente Laboral	60	1	100	100.00	7	100	10.00	23	Prestación de otros Servicios de Dependiente Laboral (Inferiores, Beneficiarios o Prejubilados)	62	0	100	0.00	1	104	0.00	24	Retenciones por Juicios Ejecutivos	64	0	110	0.00	8	100	0.00	25	Retenciones por Actividades Agrícolas (D.L. 422 de 07/12/1983)	66	0	110	0.00	5	100	0.00	26	Retenciones por Servicios de Asesoramiento a Personas Naturales	68	0	114	0.00	3	100	0.00	27	Retenciones sobre Premios o Pensiones Derivadas	70	0	118	0.00	0	100	0.00	28	Retenciones a Personas Jurídicas Derivadas en concepto de Intereses, Préstamos y otros Utilidades percibidos de Depósitos en dinero	72	0	118	0.00	6	104	0.00	29	Retenciones a Personas Jurídicas Derivadas en concepto de Intereses, Rendimientos e Utilidades percibidos de Plazos Variables	74	0	120	0.00	4	100	0.00	30	Transferencias de Bienes Intangibles por Personas Naturales Derivadas	76	0	122	0.00	3	110	0.00	31	Transferencias de Bienes Intangibles por Personas Jurídicas Derivadas	78	0	124	0.00	3	112	0.00	32	Retenciones por Uso o Concesión de uso, del Derecho de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas Naturales Derivadas	80	0	126	0.00	0	114	0.00	33	Retenciones por Uso o Concesión de uso, del Derecho de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas Jurídicas Derivadas	82	0	128	0.00	5	116	0.00	34	Operaciones de Compra y Venta de Bienes (Movimiento de Capital, Finanzas Varias, Otros a Personas Derivadas)	84	0	130	0.00	0	118	0.00	35	Compras y Gastos Incurridos Sujetos a Retención y Entero	86	0	132	0.00	0	120	0.00	36	Valores Garantizados Seguros Diferido u Otro Tipo de Seguros	88	0	134	0.00	4	122	0.00	37	Retenciones Obtenidas en el País por Personas No Derivadas	90	0	136	0.00	7	124	0.00	38	Retenciones sobre Préstamos a Personas No Derivadas	92	0	138	0.00	5	126	0.00	39	Pagos de Sueldos a Casa Matriz por Filiales o Sucursales	94	0	140	0.00	1	128	0.00	40	Transferencias de Bienes Intangibles por Personas No Derivadas	96	1	142	20,000.00	3	130	4,000.00	41	Servicios Utilizados en el País por Actividades Originadas en el Externo	98	0	144	0.00	0	132	0.00	42	Otros Retenciones	100	0	146	0.00	4	134	0.00	43	ENTERO COMPUTADO EN RETENCIONES (suma de Caudales 158 a Caudal 194)							198	4,639.48	44	ENTERO PAGADO DE RETENCIONES EN DECLARACION QUE MODIFICA (Solo si es Declaración Modificatoria)							200	0.00	45	PAGO INDEBIDO O EN EXCESO DEL PERIODO DE RETENCIONES (Si la operación de los Caudales 198-200 es negativa) Solicitar por escrito							202	0.00	46	TOTAL ENTERO RETENCIONES ACREDITABLES (Si la operación de los Caudales 198-200 es positiva)							204	4,639.48
		Número de Supletes		Monto de Retención		Impuesto Retenido																																																																																																																																																																																																																																																												
21	Servicios de Carácter Permanente	58	5	104	8,231.25	2	104	629.48																																																																																																																																																																																																																																																										
22	Servicios de Dependiente Laboral	60	1	100	100.00	7	100	10.00																																																																																																																																																																																																																																																										
23	Prestación de otros Servicios de Dependiente Laboral (Inferiores, Beneficiarios o Prejubilados)	62	0	100	0.00	1	104	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
24	Retenciones por Juicios Ejecutivos	64	0	110	0.00	8	100	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
25	Retenciones por Actividades Agrícolas (D.L. 422 de 07/12/1983)	66	0	110	0.00	5	100	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
26	Retenciones por Servicios de Asesoramiento a Personas Naturales	68	0	114	0.00	3	100	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
27	Retenciones sobre Premios o Pensiones Derivadas	70	0	118	0.00	0	100	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
28	Retenciones a Personas Jurídicas Derivadas en concepto de Intereses, Préstamos y otros Utilidades percibidos de Depósitos en dinero	72	0	118	0.00	6	104	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
29	Retenciones a Personas Jurídicas Derivadas en concepto de Intereses, Rendimientos e Utilidades percibidos de Plazos Variables	74	0	120	0.00	4	100	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
30	Transferencias de Bienes Intangibles por Personas Naturales Derivadas	76	0	122	0.00	3	110	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
31	Transferencias de Bienes Intangibles por Personas Jurídicas Derivadas	78	0	124	0.00	3	112	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
32	Retenciones por Uso o Concesión de uso, del Derecho de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas Naturales Derivadas	80	0	126	0.00	0	114	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
33	Retenciones por Uso o Concesión de uso, del Derecho de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas Jurídicas Derivadas	82	0	128	0.00	5	116	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
34	Operaciones de Compra y Venta de Bienes (Movimiento de Capital, Finanzas Varias, Otros a Personas Derivadas)	84	0	130	0.00	0	118	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
35	Compras y Gastos Incurridos Sujetos a Retención y Entero	86	0	132	0.00	0	120	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
36	Valores Garantizados Seguros Diferido u Otro Tipo de Seguros	88	0	134	0.00	4	122	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
37	Retenciones Obtenidas en el País por Personas No Derivadas	90	0	136	0.00	7	124	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
38	Retenciones sobre Préstamos a Personas No Derivadas	92	0	138	0.00	5	126	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
39	Pagos de Sueldos a Casa Matriz por Filiales o Sucursales	94	0	140	0.00	1	128	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
40	Transferencias de Bienes Intangibles por Personas No Derivadas	96	1	142	20,000.00	3	130	4,000.00																																																																																																																																																																																																																																																										
41	Servicios Utilizados en el País por Actividades Originadas en el Externo	98	0	144	0.00	0	132	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
42	Otros Retenciones	100	0	146	0.00	4	134	0.00																																																																																																																																																																																																																																																										
43	ENTERO COMPUTADO EN RETENCIONES (suma de Caudales 158 a Caudal 194)							198	4,639.48																																																																																																																																																																																																																																																									
44	ENTERO PAGADO DE RETENCIONES EN DECLARACION QUE MODIFICA (Solo si es Declaración Modificatoria)							200	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
45	PAGO INDEBIDO O EN EXCESO DEL PERIODO DE RETENCIONES (Si la operación de los Caudales 198-200 es negativa) Solicitar por escrito							202	0.00																																																																																																																																																																																																																																																									
46	TOTAL ENTERO RETENCIONES ACREDITABLES (Si la operación de los Caudales 198-200 es positiva)							204	4,639.48																																																																																																																																																																																																																																																									

2.3.5. Formulario de declaración de pago a cuenta e impuesto retenido (F-14) Página 2



REPUBLICA DE EL SALVADOR
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

**DECLARACION MENSUAL DE PAGO A CUENTA
E IMPUESTO RETENIDO RENTA**

NUMERO DE DECLARACION
F14 v8

SEÑOR CONTRIBUYENTE
LA DECLARACION DEBE ELABORARSE EXCLUSIVAMENTE EN
DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA US\$

10 **114080300686** 5

CONCEPTO DE ENTERO DEFINITIVO	Numero de Registros	Monto Sujeto a Retención	Impuesto Retenido
47 Rentas o Percepciones Naturales Domiciliadas en concepto de Salarios, Prestios y Otras Obligaciones previsionales de Dependidos en Chile	226	0 5,262	0.00
48 Rentas o Percepciones Naturales Domiciliadas en concepto de intereses, Rendimientos o Utilidades provenientes de Títulos Valeros	228	0 7,262	0.00
49 Premios o Ganancias o Percepciones Domiciliadas provenientes de Concursos, Rifas, Sorteos o Juegos de Azar o de Habilidades	226	0 4,264	0.00
50 Rentas Obtenidas en el País por Personas No Domiciliadas por Redimiento de Capitales Invertidos, Títulos Valeros, Otros	232	0 5,268	0.00
51 Retención por Uso o Explotación de Uno de los Derechos de Bienes Tangibles e Intangibles a Personas No Domiciliadas	334	0 3,270	0.00
52 Transferencias de Bienes Intangibles por Personas No Domiciliadas	230	0 1,272	0.00
53 Rentas Obtenidas en el País por Personas No Domiciliadas	230	0 8,274	0.00
54 Servicios Utilizados en el País por Actividades Originadas en el Exterior	240	0 2,270	0.00
55 Pago Efectuado a Casa Matriz (no asociadas) por Filiales o Sucursales Domiciliadas	242	0 9,278	0.00
56 Servicios de Transporte Internacional a personas No Domiciliadas	244	0 2,280	0.00
57 Servicios por Aseguradoras, Reaseguradoras, Afiliaciones, Reafiliaciones y Convenios de Reaseguro No Domiciliados	248	0 7,282	0.00
58 Servicios de Financiamiento por Instituciones Financieras No Domiciliadas	248	0 6,284	0.00
59 Operaciones con Intangibles o uso o explotación de uno de los Derechos de Bienes Tangibles e Intangibles a Sujetos No Domiciliados (incluidas, salvo, Intereses, otros)	250	0 6,286	0.00
60 Rentas a Personas Constituidas, Domiciliadas o Residentes en Países con Regímenes Fiscales Preferentes o Personas Fiscales	252	0 1,288	0.00
61 Premios o Ganancias a Personas No Domiciliadas Precedentes de Concursos, Rifas, Sorteos y Juegos de Azar o de Habilidades	254	0 1,290	0.00
62 Otras Retenciones	258	0 9,292	0.00
63 ENTERO COMPUTADO EN RETENCION PAGO DEFINITIVO (suma de Casilla 296 a Casilla 326)			530
64 ENTERO PAGADO DE RETENCIONES EN DECLARACION QUE MODIFICA (Solo si es Declaración Modificativa)			332
65 PAGO INDEBIDO O EN EXCESO DEL PERIODO DE RETENCIONES (Si la operación de las Casillas 330-332 es negativa) Solicitar por escrito			334
66 TOTAL ENTERO RETENCIONES DEFINITIVAS (Si la operación de las Casillas 330-332 es positiva)			530
67 TOTAL ENTERO DE PAGO A CUENTA Y RETENCIONES (suma de Casilla 56 + Casilla 236 + Casilla 338)			530
68 MULTA (Aliviana) Pago a Cuenta 340 0.00 Retenciones 342 0.00 TOTAL 344 0.00			344
69 INTERESES (Obligación solamente para Retención a partir del Periodo de Enero de 2010)			346
70 TOTAL A PAGAR (suma de Casilla 338 + Casilla 344 + Casilla 346)			540

DETALLE DE RETENCIONES A SUJETOS O ENTIDADES NO DOMICILIADAS

Nombre(s), Apellido(s), Razon Social o Denominación	País/Nacionalidad	RIT o Numero de Identificación Fiscal	Monto Sujeto a Retención	Impuesto Retenido
ABANKS SOFTWARE INTERNATIONAL, INC.	GUATEMALA	78764-2	20,000.00	4,000.00
TOTALES				
			375	4,000.00

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en la presente declaración son expresión fiel de la verdad. Manifiesto que tengo conocimiento que incurra en sanciones administrativas y penales en caso de incumplir la normativa legal respectiva. Sanciones entre las cuales se encuentran las establecidas en los Artículos 250 y 250-A del Código Penal

Nombre y firma del Contribuyente, Representante Legal o Apoderado

USO EXCLUSIVO UNIDAD RECEPTORA

Firma y sello del Receptor Autorizado

Fecha: 03/04/2011

Version: F14 v8.0 r3

Declaración: 114080300686

Periodo: 06-2010

NIT: 0614-070575-002-6

DATOS EXCLUSIVOS PARA EFECTUAR PAGO EN DGT (Dirección General de Tesorería)

Pago a Cuenta	508	0.00	Retención Acreditable	512	4,639.48	Intereses	514	0.00
Multa Pago a Cuenta	510	0.00	Multa Retención	513	0.00	Retenciones	515	0.00

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro Contable del Pago a Cuenta

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/08/2010	
No. Interno : 03/0005-A Registros Diarios		AGRUP. OPERACIÓ : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : PAGO DE RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA , MES DE AGOSTO		FECHA DE ACTUALIZACION:	
: 2010			

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
41251935001	ISR PARTICULARES							\$ 4,010.00		
41351935001	IMPUESTOS SOBRE LA RENTA EMPLEADOS							\$ 629.48		
42412001	PAGO DE ISR								\$ 4,639.48	
								TOTALES	\$ 4,639.48	\$ 4,639.48

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En este registro se liquidan el impuesto sobre la renta descontado a los empleados y por servicios profesionales incluyendo la retención de los sujetos no domiciliados, además se registra el 1.5% de pago a cuenta del mes y se provisiona el impuesto a pagar.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.7 Normas sobre retenciones de impuesto, 1 Retenciones por servicios profesionales eventuales y 2 Retenciones por servicios profesionales permanentes; declara que los montos retenidos por este concepto se deben controlar para efectos de integrarlos a las arcas fiscales en los tiempos establecidos.
- ✓ **Base Legal:** Según el artículo 91 del Código Tributario que se refiere a la obligación de presentar declaración y 92 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que trata de la obligación de declarar y pagar.

2.4. Enunciado Caso II “Otorgamiento de Crédito hipotecario para Activo Extraordinario”

Con fecha 30 de noviembre de 2010, se le otorgó a la señora Katia Luna un préstamo hipotecario por \$ 10,000.00 para la adquisición de una vivienda recuperada que forma parte del inventario institucional, ubicado en la Gloria departamento de San Salvador, con las siguientes características:

1. Monto Financiado	:	\$ 9,500.00
2. Precio del Act. Extraordinario	:	\$ 10,600.00
3. Complemento de Préstamo	:	\$ 600.00
4. Plazo	:	25 años
5. Tasa	:	7.5 %
6. Seguro de deuda	:	\$ 3.00
7. Seguro de deuda	:	\$ 2.00
8. Honorarios	:	\$ 105.00
9. Impuesto bienes y raíces	:	\$ 0.00

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

10. Prima 5%	:	\$ 500.00
11. Cuota	:	\$ 80.56
12. Fecha de otorgamiento	:	30 de noviembre de 2010
13. Fecha de 1er. Cuota	:	30 de diciembre de 2010
14. Constitución de Reserva al 30-10-2010 :		\$ 8,000.00 (5 años de posesión del activo extraordinario)

2.4.1. Registros en el mes de Septiembre 2010

Registro de Ingreso por el pago de la prima a cargo del cliente.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 01/09/2010	
No. Interno : 01/0004 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERACIONAL : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [01] - Mov. Monetarios		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : PAGO DE PRIMA PARA ADQUISICION DE VIVINDA, INICIO DE TRAMITE		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SIGGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presun.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21109008022	BCO. CITI - CTA. CTE. # 010							\$ 500.00	
41201046	APORTES POR APLICAR								\$ 500.00
TOTALES								\$ 500.00	\$ 500.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro se efectúa cuando el interesado que hará uso del crédito ingresa toda la documentación requerida al FSV, cargando el banco y provisionando el valor de la prima en la cuenta 41201046.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.C.2 Normas sobre agrupaciones de datos contables 4. Agrupación por tipo de movimiento, Esta norma establece que los anticipos de dinero constituyen un compromiso institucional; en este caso el cliente deposita anticipadamente el pago de la prima que es un requisito para el otorgamiento de la solicitud de Crédito Hipotecario y de no aprobarse se procede a realizar la devolución respectiva.
- ✓ **Base Legal:** Este evento no causa ningún hecho generador de impuestos, debido a que la operación se trata de una “reserva” a la compra de un inmueble (vivienda), la cual será adquirida por medio de un crédito hipotecario y en dado caso el crédito no sea autorizado el valor de la prima será devuelta al cliente. En caso de que el crédito sea aprobado y como el valor de la vivienda es superior a \$28,571.43 se deberá aplicar el impuesto calculado según lo argumentado en el Capítulo I, apartado 1.3.7 *Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces*.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Asiento contable por el otorgamiento de préstamo.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/09/2010	
No. Interno : 03/0003 Registros de Diario		AGRUP. OPERACIONAL : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : DESEMBOLSOS ACTIVOS POR OTORGAMIENTO DE PRESTMO		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SIGGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
41363005	HONORARIOS ESCRITURACIONES FINANCIADOS								\$ 105.00
41363007	TRAMITES REGISTRALES FINANCIADOS								\$ 17.00
41363008	DERECHOS DE REGISTRO COMPRA VENTA FINANCIADOS								\$ 130.00
41363010	A.M. X INVERSIONES FINANCIERAS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS								\$ 9,500.00
22401005002	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES							\$ 9,752.00	
TOTALES								\$ 9,752.00	\$ 9,752.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este asiento contable se efectúa cuando el crédito solicitado se aprueba, por lo que se devenga la inversión en la cuenta 41363010 Acreedores Monetario por Inversiones en Activos Extraordinarios y se apertura en la cartera de préstamos institucional.

- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, 1. Derechos a percibir y compromisos de pagar recursos monetarios, esta norma establece que todo compromiso por pagar por recursos monetarios deberá de devengarse con las cuenta del subgrupo Acreedores Monetarios, En esta partida se devenga la inversión por préstamos por inmuebles recuperados o recibidos en dación.

- ✓ **Base Legal:** Este registro contable no genera ninguna incidencia fiscal, debido a que es la formalización del crédito hipotecario otorgado al cliente.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro contable por la venta del activo extraordinario.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/09/2010	
No. Interno : 03/0004 Registros de Diario		AGRUP. OPERACIONAL : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : VENTAS DE ACTIVOS EXTRAORDINARIO POR OTORGAMIENTO DE PRESTAMO FECHA DE ACTUALIZACION:			

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
41363010	A.M. X INVERSIONES FINANCIERAS ACTIVOS EXTRAORDINARIOS							\$ 9,500.00		
41201046	APORTES POR APLICAR							\$ 500.00		
41201010	COMPLEMENTO PARA ADQUISICION DE VIVIENDAS							\$ 600.00		
85813002001	VIVIENDAS								\$ 10,600.00	
								TOTALES	\$ 10,600.00	\$ 10,600.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En esta partida se registra la venta del activo extraordinario aumentando la cuenta 85813002001 Venta de bienes Inmuebles-Viviendas y liquidando la cuenta 41363010 Acreedores Monetario por Inversiones en Activos Extraordinarios.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.2 Normas sobre agrupaciones de datos contables, 4. Agrupación por tipo de movimiento, instruye que los ajustes son tipo de movimiento no monetario corresponden a regulaciones u otras operaciones similares de las cuentas de Inversiones. El registro actual es de tipo de movimiento 2: Ajustes. Porque se liquidan las cuentas transitorias.
- ✓ **Base Legal:** Según lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta que se refiere a la Ganancia de Capital, en el inciso sexto menciona que las liquidaciones de activos extraordinarios debe gravarse como renta ordinaria en el ejercicio impositivo de su realización.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro por el descargo del activo extraordinario del inventario de viviendas.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/09/2010	
No. Interno : 03/0005 Registros de Diario		AGRUP. OPERACIONAL : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : COSTO DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SIGGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
23196001	VIVIENDAS RECUPERADAS NORMALES								\$ 8,000.00
23199004	RECUPERADAS NORMALES							\$ 8,000.00	
								TOTALES	\$ 8,000.00 \$ 8,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Esta partida es por el descargo del inmueble del inventario de viviendas recuperadas por la cuenta 23196001 y para liquidar el costo por la venta del activo extraordinario en la cuenta 23199004 que es el valor de la reserva por perdida de activos extraordinarios, la cual se reconoce de forma mensual.
- ✓ **Base Técnica:** Norma de Contabilidad Bancaria No. 013 Normas para la Contabilización de los Activos Extraordinario de los Bancos, Capitulo III, Retiros de los Activos Extraordinarios, Art.11, literal a). La desafectación de los activos extraordinarios se produce por la venta del mismo, descargando el activo extraordinario del balance y la liquidación de la provisión constituida a la fecha de la venta.
- ✓ **Base Legal:** Debido a que el inventario que maneja el FSV es de inmuebles (viviendas) no es aplicable lo regulado por los artículos 142, 142-A y 143 del Código Tributario que tratan los inventarios de artículos al menudeo y bienes muebles corporales.

2.5. Enunciado Caso III “Dación en Pago”

El día 29 de octubre se presentó el señor Julio Antonio Rivas Arteaga, el cual manifiesta que tiene cuotas atrasadas y que por su situación económica ya no puede solventar, lo cual ha sido comprobado por el área de administración de cartera, con las siguientes características:

1. Referencia de préstamo otorgado	:	11053
2. Monto inicial	:	\$ 38,000.00
3. Plazo	:	25 años
4. Tasa	:	9 %
5. Seguro de Deuda	:	\$ 3.00

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

6.	Seguro de Daños	:	\$	6.00
7.	Cuota	:	\$	318.89
8.	Fecha de otorgamiento	:		11 de diciembre de 2001
9.	Fecha de último Pago	:		30 de marzo de 2010
10.	Intereses en mora	:	\$	1,039.43
11.	Capital Vencido	:	\$	236.13
12.	Cuotas de seguro en mora	:		4 Cuotas
13.	Seguro de Deuda vencidos	:	\$	12.00
14.	Seguro de Daños vencidos	:	\$	24.00
15.	Valuó en dación en pago	:	\$	40,000.00
16.	Saldo de capital de préstamo a la fecha	:	\$	20,600.00

2.5.1. Registros en el mes de Octubre 2010

Registro para devengar los intereses del préstamo que está cambiando de cartera

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 01/10/2010	
No. Interno : 03/0006 Registros Diarios		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : CAMBIO DE ESTADO DE CARTERA VIGENTE A VENCIDA		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
21315002001	INTERESES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES	030100	2		1			1,039.43	
85507010001001	INTERESES POR PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES								1,039.43
TOTALES								\$ 1,039.43	\$ 1,039.43

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro provisiona los intereses que el deudor tiene pendientes por los días de mora, los cuales se liquidaran cuando la dación en pago se haga efectiva.
- ✓ **Base Técnica:** Manual Técnico SAFI, C.2.3 Normas sobre Deudores y Acreedores Monetarios, 1) Derechos a Percibir y Compromisos a pagar Recursos Monetarios, 1° inciso; Establece que todo derecho a percibir por recursos monetarios producto de la gestión financiera institucional, independiente que la recepción sea de forma inmediata o futura, se debe de contabilizar su devengamiento.
- ✓ **Base Legal:** Debido a que el artículo 46 de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios enumera las Prestaciones de Servicios que están exentos de impuestos, esta operación se ubica en el literal f) que se refiere que estarán exentos

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

el devengo o pago de intereses realizado por una institución supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y que se dedique a otorgar financiamiento, lo cual se ha explicado en el marco teórico ampliamente.

Asiento contable por el cambio de cartera de vigente a vencida.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 02/10/2010	
No. Interno : 03/0007 Registros Diarios		AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : CAMBIO DE ESTADO DE CAPITAL CARTERA VIGENTE A VENCIDA		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
22401005003	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VENCIDOS							\$ 20,600.00	
21203004001	SEGURO DE DAÑOS VIGENTE							\$ 24.00	
21203004002	SEGURO DE DEUDAS VIGENTE							\$ 12.00	
22401005002	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES	030100	2	000001					\$ 20,600.00
2299001003001001	PROV. SEGURO DE DAÑOS								\$ 24.00
2299001003001002	PROV. SEGURO DE DEUDA								\$ 12.00
TOTALES								\$ 20,636.00	\$ 20,636.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este asiento contable se efectúa cuando los días de mora sobrepasa los 90 días y se reclasifica el saldo total de capital a la fecha y los seguros a vigentes.
- ✓ **Base Técnica:** Nota de Contabilidad Bancaria No.022 Normas para la Clasificar los Activos de Riesgo Crediticios y Constituir la Reserva de Saneamiento, Anexo 1, Categorías y Criterios para la Clasificación de los Deudores para Vivienda y de los Deudores por Consumo. Establece las categorías para los usuarios de los créditos hipotecarios en base a los días de mora.
- ✓ **Base Legal:** Este registro no tiene incidencia fiscal debido a que solo se están reclasificando aquellos préstamos que superaron los 90 días de morosidad en el balance.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Registro para ingresar al inventario de viviendas el activo dado en pago

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO No. Interno : 03/0008 Registros Diarios TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO DESCRIPCION : INGRESO DE ACTIVOS	FECHA : 05/10/2010 AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial PROYECTO : NO DEFINIDO FECHA DE ACTUALIZACION:								
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
41252007	RECUPERACIONES POR APLICAR ACTIVOS EXTRAORDINARIOS								\$ 40,000.00
23196001	VIVIENDAS RECUPERADAS NORMALES							\$ 40,000.00	
								TOTALES	\$ 40,000.00 \$ 40,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Este registro se efectúa cuando la vivienda se recupera y luego de que el área de Valuos y Garantías emite al área de activos extraordinarios el valuó de la vivienda recuperada. Posterior a este reporte se procede a ingresar el activo al inventario de viviendas en la cuenta 23196001 y Provisiona el valor de la vivienda en la cuenta 41252007 viviendas recuperaciones por aplicar activos que será liquidada cuando la deuda de cancele en la cartera de préstamos.
- ✓ **Base Técnica:** NCB-13 Normas para la Contabilización de los Activos Extraordinarios de los Bancos, Capitulo II, Art. 2 Caso de Adquisición por Dación en Pago, determina que el valor de la dación en pago se fijara en un instrumento notarial y en el FSV es la última alternativa de solución para el pago de mora de un crédito hipotecario adquirido en el FSV.
- ✓ **Base Legal:** Este registro no tiene incidencia fiscal, debido a que se ha evaluado el inmueble y su registro en el balance.

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Asiento contable para liquidar adeudos de la dación en pago.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO No. Interno : 03/0009 Registros Diarios TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO DESCRIPCION : ABONO A PRESTAMO/DACION EN PAGO	FECHA : 30/10/2010 AGRUP. OPERACI: [03] - R. Especial PROYECTO : NO DEFINIDO FECHA DE ACTUALIZACION:								
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
41252007	RECUPERACIONES POR APLICAR ACTIVOS EXTRAORDINARIOS							\$ 40,000.00	
21203004001	SEGURO DE DAÑOS VIGENTE								\$ 24.00
21203004002	SEGURO DE DEUDAS VIGENTE								\$ 12.00
22401005003	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VENCIDOS								\$ 20,600.00
21315002001	INTERESES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES								\$ 1,039.43
85909099002	RECUPERACION DE PRESTAMOS E INTERESES								\$ 18,324.57
TOTALES								\$ 40,000.00	\$ 40,000.00

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Esta partida refleja el abono que se le efectúa al crédito hipotecario para liquidar por completo todos los adeudos de seguros, intereses, capital vencido de la cartera de préstamos.
- ✓ **Base Técnica:** NCB-13 Normas para la Contabilización de los Activos Extraordinarios de los Bancos, Capítulo II, Art. 2 Caso de Adquisición por Dación en Pago, determina que el valor de la dación en pago se fijara en un instrumento notarial y en el FSV es la última alternativa de solución para el pago de mora de un crédito hipotecario adquirido en el FSV.
- ✓ **Base Legal:** Esta operación no tiene incidencia debido a que se trata de una Dación en Pago de un Inmueble, y el artículo 7 literal c) de la LITBMPs enuncia los actos y hechos comprendidos en el concepto de transferencia de bienes muebles corporales.

2.6 Enunciado Caso IV: Reservas de Saneamiento NCB-022 y Activos Extraordinarios (Reportes, Cálculo y Registro Contable).

El presente caso se desarrolla en el mes de diciembre de 2010 y las operaciones se tomaran como anuales, se considera que la institución posee una cartera de créditos hipotecarios por activos de Riesgo Crediticio, inventario de viviendas recuperadas y terrenos disponibles para la venta, por lo que se procede a mencionar las consideraciones necesarias:

Este mes se estudia la constitución de Reservas de Saneamiento en base a lo que establece la Norma de Contabilidad Bancaria No.022 **“Normas para Clasificar Los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir Las Reservas de Saneamiento”**.

La Unidad de Riesgos del Fondo Social para la Vivienda remite al Área de Contabilidad los reportes respectivos de las reservas de saneamiento de créditos para vivienda, Terrenos para la venta, Terrenos para la venta complementarios.

2.6.1 Reservas de Saneamiento de “Créditos para Vivienda”

Este tipo de reserva comprende las carteras: Normal, Reestructurada y Cobro Judicial.

En los reportes los saldo de Capital, Intereses y seguros estarán consolidados en un solo valor dentro de la columna de “Adeudos”

2.6.1.1 Reporte de Cartera “Normal”

La Unida de Riesgo emite reporte de reserva de saldos a diciembre de 2010 de la cartera normal por la cantidad de \$12, 924, 617.48, de acuerdo al siguiente detalle:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 REPORTE CONSOLIDADO DE RESERVA DE SANEAMIENTO SEGÚN NORMANTIVA NCB-022
 PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA AL 31-12-2010

Calif	Prestamo	Porc. %	Adeudos	NCB22 ART. 14				RESERVA
				GARANTIA TOTAL	% a Considerar Garantia	Garantia Aplicable	BASE CALCULO	ACTUAL
A1	80,247	0.00	\$ 250,163,157.86	\$ 200,000.00	0%	\$ -	\$ 250,163,157.86	\$ -
A2	49	0.01	\$ 384,472.27	\$ 269,130.59	70%	\$ 188,391.41	\$ 196,080.86	\$ 1,960.81
B	9,753	0.05	\$ 28,489,755.15	\$ 19,942,828.61	70%	\$ 13,959,980.02	\$ 14,529,775.13	\$ 726,488.76
C1	2,313	0.15	\$ 6,664,314.82	\$ 4,665,020.38	70%	\$ 3,265,514.26	\$ 3,398,800.56	\$ 509,820.08
C2	3,209	0.25	\$ 9,047,384.98	\$ 6,333,169.49	70%	\$ 4,433,218.64	\$ 4,614,166.34	\$ 1,153,541.59
D1	3,592	0.50	\$ 10,370,260.82	\$ 6,222,156.49	60%	\$ 3,733,293.90	\$ 6,636,966.93	\$ 3,318,483.46
D2	2,591	0.75	\$ 7,448,447.25	\$ 4,469,068.35	60%	\$ 2,681,441.01	\$ 4,767,006.24	\$ 3,575,254.68
E	1,701	1.00	\$ 4,852,090.80	\$ 2,426,045.40	50%	\$ 1,213,022.70	\$ 3,639,068.10	\$ 3,639,068.10
TOTAL	103,455		\$ 317,419,883.97	\$ 44,527,419.31		\$ 29,474,861.95	\$ 287,945,022.02	\$ 12,924,617.48

2.6.1.2 Reporte de Cartera “Reestructurados”

La Unida de Riesgo emite reporte de reserva de saldos a diciembre de 2010 de la cartera reestructurada por la cantidad de \$ 644,919.04, de acuerdo al siguiente detalle:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 REPORTE CONSOLIDADO DE RESERVA DE SANEAMIENTO SEGÚN NORMANTIVA NCB-022
 PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA REESTRUCTURADOS AL 31-12-2010

Calif	Prestamos	Porc. %	Adeudos	NCB22 ART. 14				RESERVA ACTUAL
				GARANTIA TOTAL	% a Considerar Garantia	Garantia Aplicable	BASE CALCULO	NCB022
A1	5	0.00	\$ 14,975.56	\$ 13,000.00	0%	\$ -	\$ 14,975.56	0.00
C2	90	0.25	\$ 281,039.30	\$ 196,727.51	70%	\$ 137,709.26	\$ 143,330.04	35932.51
D1	50	0.50	\$ 187,205.06	\$ 112,323.04	60%	\$ 67,393.82	\$ 119,811.24	58905.62
D2	51	0.75	\$ 170,833.19	\$ 102,499.92	60%	\$ 61,499.95	\$ 109,333.24	81969.93
E	168	1.00	\$ 622,907.98	\$ 311,453.99	50%	\$ 155,726.99	\$ 467,180.98	467180.98
TOTALES	334		\$ 1,276,961.09	\$ 736,004.45		\$ 422,330.02	\$ 854,631.87	\$ 644,919.04

2.6.1.3 Reporte de Cartera “Cobro Judicial”

La Unida de Riesgo emite reporte de reserva de saldos a diciembre de 2010 de la cartera cobro judicial por cantidad de \$ 6,130,511.70, de acuerdo al siguiente detalle:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 REPORTE CONSOLIDADO DE RESERVA DE SANEAMIENTO SEGÚN NORMANTIVA NCB-022
 PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA EN COBRO JUDICIAL AL 31-12-2010

Calif	Prestamos	Porc. %	Adeudos	NCB22 ART. 14				RESERVA ACTUAL
				GARANTIA TOTAL	% a Considerar Garantia	Garantia Aplicable	BASE CALCULO	NCB022
A1	132	0.00	\$ 384,233.62	\$ 200,000.00	0%	\$ -	\$ 384,233.62	\$ -
B	32	0.05	\$ 115,019.59	\$ 80,513.71	70%	\$ 56,359.60	\$ 58,659.99	\$ 2,933.00
C1	10	0.15	\$ 6,957.41	\$ 4,870.19	70%	\$ 3,409.13	\$ 3,548.28	\$ 532.24
C2	19	0.25	\$ 55,412.01	\$ 38,788.41	70%	\$ 27,151.88	\$ 28,260.13	\$ 7,065.03
D1	25	0.50	\$ 62,626.79	\$ 37,576.07	60%	\$ 22,545.64	\$ 40,081.15	\$ 20,040.57
D2	37	0.75	\$ 193,584.93	\$ 116,150.96	60%	\$ 69,690.57	\$ 123,894.36	\$ 92,920.77
E	1,119	1.00	\$ 8,009,360.12	\$ 4,004,680.06	50%	\$ 2,002,340.03	\$ 6,007,020.09	\$ 6,007,020.09
TOTALES	1,374		\$ 8,827,194.47	\$ 4,482,579.40		\$ 2,181,496.86	\$ 6,645,697.61	\$ 6,130,511.70

**TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

2.6.1.4 Constitución de Reserva.

El saldo al 30 de Noviembre de 2010, de las cuentas de la Reserva de Crédito para vivienda es:

22499001003 Reserva de Cartera Normal es de \$ 18,989,334.12, y
22999001001003 Reserva Cartera Cobranza Judicial es de \$ 4,079,529.37 .

**CONSTITUCION DE RESERVA DE SANEAMIENTO
CONSOLIDADO CREDITOS PARA VIVIENDA
MES DE DICIEMBRE DE 2010**

CUENTAS	SALDOS AL 30-11-2010	SALDOS SEGÚN REPORTES DE RESERVA	INCREMENTO O DECREMENTO DE RESERVA
CAPITAL			
PROVISION DE INVERSIONES EN PRESTAMOS			
PRESTAMOS PARA VIVIENDA			
RESERVA CARTERA NORMAL - NCB22	\$ 18,989,334.12	\$ 13,569,536.52	\$ 5,419,797.60
ESTIMACIONES EN INV. NO RECUPERABLES			
PRESTAMOS PARA VIVIENDAS			
SANEAMIENTO DE CAPITAL			
RESERVA CARTERA COBRANZA JUD. - NCB22	\$ 4,079,529.37	\$ 6,130,511.70	\$ -2,050,982.33
TOTALES	23,068,863.49	19,700,048.23	3,368,815.26

2.6.1.5 Registro Contable.

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO No. Interno : 03/0001 Registros de Ingresos TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO DESCRIPCION : AJUSTE DE RESERVA DE SANEAMIENTO DE LA CARTERA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS, CORRESPONDIENTE AL MES DE DICIEMBRE DE 2010.		FECHA : 30/12/2010 AGRUP. OPERA : [03] - R. Especial PROYECTO : NO DEFINIDO							
		FECHA DE ACTUALIZACION:							
CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
22499001003	PRESTAMOS HIPOTECARIOS VENCIDOS							\$ 5419,797.60	
22999001001003	CARTERA EN EJECUCION	0103	2	570					\$ 2050,982.33
85951002	SANEAMIENTO DE PRESTAMOS CAPITAL								\$ 3368,815.26
TOTALES								\$ 5419,797.60	\$ 5419,797.59

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En este asiento contable se registra el cálculo de las reserva de saneamiento de crédito para vivienda y de acuerdo al cuadro anterior del aumento o disminución de reserva, se debe de disminuir el saldo contable de la reserva de la cartera normal en \$ 5,419.797.60 y se hará cargando la cuenta 22499001003 que representa la cartera normal, por otra parte la cartera en ejecución por vía judicial se debe de aumentar en \$ 2,050,982.33 y el neto al confrontar estas dos reservas resulta favorable para la institución y se registra en una cuenta de resultado de ingresos 85951002 nominada saneamiento de préstamos por la cantidad de \$ 3,368,815.26.
- ✓ **Base Técnica:** Norma de Contabilidad Bancaria No.022: Normas para clasificar los Activos de Riesgo Crediticios y Constitución de Reservas de Saneamiento. Capítulo V Activos de Riesgo Crediticio Art.1, 1) y 2) y Capitulo III Agrupación de Los Activos de Riesgo Crediticio, Art. 7: Capitulo V: Constitución de Reservas de Saneamiento. En estos artículos se encuentran que los créditos para vivienda y terrenos se le debe de constituir Reserva de Saneamiento y establece los criterios para su constitución.
- ✓ **Base Legal:** Según lo establecido en el artículo 31 Otras Deducciones, literal 3 inciso primero de la Ley de Impuesto sobre Renta, que se refiere a la constitución de Reservas para Cuentas Incobrables y la Reservas para Activos Extraordinarios, de acuerdo a la propuesta presentada por la Superintendencia del Sistema Financiero a la Dirección General, sin embargo, debido a que el FSV es sujeto excluido del ISR este gasto no incide en la declaración del Impuesto sobre la Renta.

2.6.2 Reservas de Saneamiento de “Terrenos con Promesa de Venta”

En esta categoría únicamente existe cartera de terrenos con promesa de venta normal.

2.6.2.1 Reporte de Cartera Normal.

La Unida de Riesgo emite reporte de reserva de saldos a diciembre de 2010 de la cartera de terrenos con promesa de venta por cantidad de \$ 6, 374.73 para la constitución de reserva, de acuerdo al siguiente detalle:

TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 REPORTE CONSOLIDADO DE RESERVA DE SANEAMIENTO SEGÚN NORMANTIVA NCB-022
 TERRENOS CON PROMESA DE VENTA AL 31-12-2010

Calif	Prestamos	Porc. %	Adeudos	NCB22 ART. 14				RESERVA ACTUAL
				GA RANTIA TOTAL	% a Considerar Garantia	Garantia Aplicable	BASE CALCULO	NCB022
A1	1	0.000	\$ 7,991.46	\$ 7,000.00	\$ -	\$ -	\$ 7,991.46	\$ -
B	1	0.050	\$ 2,229.49	\$ 2,000.00	\$ -	\$ -	\$ 2,229.49	\$ 111.47
C1	1	0.150	\$ 180.50	\$ 100.00	70%	\$ 70.00	\$ 110.50	\$ 16.56
C2	1	0.250	\$ 796.49	\$ 700.00	70%	\$ 490.00	\$ 306.49	\$ 76.62
D1	1	0.500	\$ 478.03	\$ 400.00	60%	\$ 240.00	\$ 238.03	\$ 119.02
D2	1	0.750	\$ 776.22	\$ 700.00	60%	\$ 420.00	\$ 356.22	\$ 267.17
E	1	1.000	\$ 11,383.88	\$ 11,200.00	50%	\$ 5,600.00	\$ 5,783.88	\$ 5,783.88
TOTALES	7		\$ 23,838.07					\$ 6,374.73

2.6.2.2 Constitución de Reserva.

El saldo al 30 de noviembre de 2010, de la cuenta de Reserva de Terrenos con Promesa de Venta 22499001009 es de \$ 3,141.93.

CONSTITUCION DE RESERVA DE SANEAMIENTO
 TERRENOS CON PROMESA DE VENTA
 MES DE DICIEMBRE DE 2010

CUENTAS	SALDOS AL 30-11-2010	SALDOS SEGÚN REPORTES DE RESERVA	INCREMENTO O DECREMENTO DE RESERVA
CAPITAL			
RESERVA TERRENOS CON PROMESA DE VTA NCB-22	3,141.93	6,374.73	3,232.80
TOTALES	3,141.93	6,374.73	3,232.80

Para determinar el aumento o decremento reserva confrontamos el saldo de la cuenta contable 22499001009 con el monto de reserva que el reporte. En el presente caso es un incremento de reserva por la razón que el saldo en reserva según reporte es mayor al saldo que se tiene en el balance.

2.6.2.3 Registro Contable

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/12/2010	
No. Interno : 03/0001 Registros Diarios		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO: [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : AJUSTE DE RESERVA DE SANEAMIENTO DE LA CARTERA DE TERRENOS CON PROMESA DE VENTA, CORRESPONDIENTE AL MES DE DIC/10		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
22499001009	RESERVA TERRENOS PROMESA VTA. NCB-22								\$ 3,232.80
83813001	SANEAMIENTO DE PRESTAMOS DE CAPITAL							\$ 3,232.80	
								TOTALES	\$ 3,232.80
									\$ 3,232.80

- ✓ **Razonamiento del Registro:** El incremento se registra en la cuenta contable 1149010801063 por \$ 3,232.80 para que al cierre de diciembre 2010 el saldo del balance refleje el mismo monto de reserva que el reporte que emitió la unidad de riesgo por \$ 6,374.73 y se reconoce el gasto por el incremento con cargo a la cuenta 83813001.
- ✓ **Base Técnica:** Norma de Contabilidad Bancaria No.022: Normas para clasificar los Activos de Riesgo Crediticios y Constitución de Reservas de Saneamiento. Capítulo V Activos de Riesgo Crediticio Art.1, 1) y 2) y Capitulo III Agrupación de Los Activos de Riesgo Crediticio, Art. 7: Capitulo V: Constitución de Reservas de Saneamiento. En estos artículos se encuentran que los créditos para vivienda y terrenos se le debe de constituir Reserva de Saneamiento y establece los criterios para su constitución.
- ✓ **Base Legal:** Según lo establecido en el artículo 31 Otras Deducciones, literal 3 inciso primero de la Ley de Impuesto sobre Renta, que se refiere a la constitución de Reservas para Cuentas Incobrables y la Reservas para Activos Extraordinarios, de acuerdo a la propuesta presentada por la Superintendencia del Sistema Financiero a la Dirección General, sin embargo, debido a que el FSV es sujeto excluido del ISR este gasto no incide en la declaración del Impuesto sobre la Renta.

2.6.3 Reserva de Saneamiento de “Terrenos con Promesa de Venta Complementaria”

2.6.3.1 Reporte de Reserva.

La Unida de Riesgo emite reporte de reserva de saldos a diciembre de 2010 de la cartera de terrenos con promesa de venta complementaria por cantidad de \$ 11,650.95, de acuerdo al siguiente detalle:

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 REPORTE CONSOLIDADO DE RESERVA DE SANEAMIENTO SEGÚN NORMANTIVA NCB-022
 TERRENOS CON PROMESA DE VENTA COMPLEMENTARIA AL 31-12-2010

Calif	Prestamos	Adeudos	RESERVA			Reserva Contable
			NCB-022	Total Reserva	Complemento	
A1	41	\$ 3,196.58	\$ -	\$ -	\$ 3,196.58	\$ 3,196.58
B	8	\$ 891.80	\$ 27.19	\$ 27.19	\$ 864.61	\$ 891.80
C1	2	\$ 72.94	\$ -	\$ -	\$ 72.94	\$ 72.94
C2	4	\$ 324.67	\$ -	\$ -	\$ 324.67	\$ 324.67
D1	2	\$ 196.88	\$ -	\$ -	\$ 196.88	\$ 196.88
D2	1	\$ 336.74	\$ -	\$ -	\$ 336.74	\$ 336.74
E	31	\$ 6,631.33	\$ 1,229.58	\$ 1,229.58	\$ 5,401.75	\$ 6,631.33
TOTAL GENERAL	89	\$ 11,650.95	\$ 1,256.77	\$ 1,256.77	\$ 10,394.18	\$ 11,650.95

2.6.3.2 Constitución de Reserva.

CALCULO PARA LA CONSTITUCION DE RESERVA DE SANEAMIENTO
 RESERVA DE TERRENOS CON PROMESA DE VENTA COMPLEMENTARIA
 MES DE DICIEMBRE DE 2010

DESCRIPCION	PARCIAL	SALDOS
SALDO NETO DE RESERVA DE SANEAMIENTO CON PROMESA DE VENTA COMPLEMENTARIA		\$ 5,276.22
(+) RESERVA DE TERRENOS CON PROMESA DE VENTA COMPLEMENTARIA	\$ 11,650.95	
(-) RESERVA DE TERRENOS CON PROMESA DE VENTA	\$ 6,374.73	
SALDO CONTABLE CTA 22499-001-007 RESERVA DE TERRENOS CON PROMESA DE VENTA COMPLEMENTARIA AL 30-11-2010		\$ 8,054.82
INCREMENTO O DECREMENTO DE RESERVA		\$ (2,778.60)

Para el cálculo de la reserva de saneamiento se confrontan los saldos de reserva según los reportes de la unidad d riesgos: Reserva de Terreno con Promesa de Venta por \$6,374.73 contra el saldo de la Reserva de Terreno con Promesa de Venta Complementaria por \$ 11,650.95 el resultado es la cantidad de \$ 5,276.22 que es lo que debe de estar reflejado en la cuenta contable de 22499001007 Reserva de

Terreno con Promesa de Venta Complementaria que presenta un saldo de 8,054.82 debiendo disminuirse por \$ 2,778.60 para lo cual se carga la cuenta antes mencionada.

2.6.3.3 Registro Contable

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 31/12/2010	
No. Interno : 03/0012 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERA : [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : AJUSTE DE RESERVA DE SANEAMIENTO DE LA CARTERA DE TERRENOS CON PROMESA DE VENTA COMPLEMENTARIA , CORRESPONDIENTE AL MES DE DIC/10		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	p. Presu	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER
83813001	SANEAMIENTO DE PRESTAMOS DE CAPITAL							\$ 2,778.60	
22499001007	RESERVA TERRENOS CON PROMESA DE VENTA - COMPLEMENTARIA								\$ 2,778.60
								TOTALES	\$ 2,778.60 \$ 2,778.60

- ✓ **Razonamiento del Registro:** Cargamos la cuenta 2249001007 Reserva de Terreno con Promesa de Venta Complementaria por \$ 2,778.60 para disminuir su saldo y refleje la cantidad de \$ 5,276.22 que es el total de reserva que nos reporta la Unidad de Riesgo, por otra parte registramos como ingreso la disminución de la reserva en la cuenta 85951002.
- ✓ **Base Técnica:** Norma de Contabilidad Bancaria No.022: Normas para clasificar los Activos de Riesgo Crediticios y Constitución de Reservas de Saneamiento. Capítulo V Activos de Riesgo Crediticio Art.1, 1) y 2) y Capitulo III Agrupación de Los Activos de Riesgo Crediticio, Art. 7: Capitulo V: Constitución de Reservas de Saneamiento. En estos artículos se encuentran que los créditos para vivienda y terrenos se le debe de constituir Reserva de Saneamiento y establece los criterios para su constitución.
- ✓ **Base Legal:** Según lo establecido en el artículo 31 Otras Deducciones, literal 3 inciso primero de la Ley de Impuesto sobre Renta, que se refiere a la constitución de Reservas para Cuentas Incobrables y la Reservas para Activos Extraordinarios, de acuerdo a la propuesta presentada por la Superintendencia del Sistema Financiero a la Dirección General, sin embargo, debido a que el FSV es sujeto excluido del ISR este gasto no incide en la declaración del Impuesto sobre la Renta.

2.7 Provisión por pérdidas de Activos Extraordinarios.

El Fondo Social para La Vivienda posee inventario de Activos Extraordinarios por los inmuebles que recupera por la vía Judicial o por Dación en Pago, por lo que de acuerdo a La NCB-013 "Norma de Contabilización de Activos Extraordinarios de los bancos" y La Ley de Bancos en el Capítulo VI "Activos Extraordinarios", debe constituir provisión por pérdidas de activos extraordinarios.

2.7.1 Provisión de Activos Extraordinarios

Esta provisión se constituye por la tenencia de los inmuebles recuperados, que son parte del Inventario de Activos Extraordinarios y están disponibles para la venta, por lo que también se les deben constituir Reserva para salvaguardarlos.

El artículo 2 de la Norma para la Contabilización de los Activos Extraordinarios, establece que el valor de adquisición será el que decidan las partes contratantes y que este debe ser referenciado en el instrumento notarial correspondiente y este valor servirá para liquidar el total de adeudos del cliente.

Debido a lo descrito anteriormente el FSV tiene como política interna registrar el inmueble recibido al valor más bajo entre el valúo y el valor extracontable (total adeudos); generalmente, el valor más bajo es el valúo practicado al inmueble.

Por ejemplo:

El FSV recibe un inmueble con un valúo de \$ 8,470, y del cual se tiene un valor extracontable (total adeudos) por \$ 13,200 que incluye capital, intereses y seguros, es decir, se debe ajustar \$ 4,730 del valor extracontable para que dicho inmueble quede registrado en el balance al valor del valúo. El registro contable al final del mes quedaría de la siguiente manera: cargo a la cuenta de gastos 83903002 Reserva de Activos Extraordinarios y se abonará la cuenta 23199004 Recuperadas Normales por el valor de \$4,730. (Se hace referencia solamente al ajuste contable del valor extracontable, debido a que en este momento solo se desea plantear el movimiento de la Provisión por pérdida de Activos Extraordinarios y no contabilización del Inmueble recibido).

2.7.1.1 Reporte para provisión de activos extraordinarios consolidada

Este reporte muestra los activos consolidados por año y es por un valor de \$ 4,783,065.34 para el mes de Diciembre de 2010.

Ejemplo: Movimiento de Activo Extraordinario al 31/ene/2010

Reserva NCB-22	\$ 15,500
Activo Extraordinario:	\$ 100,000
25% Provisión primer año	\$ 25,000
Ajuste de Provisión Anual	\$ 9,500
Ajuste Mensual de Provisión	\$ 791.67

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
REPORTE PARA PROVISION POR PERDIDAS DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

DICIEMBRE DE 2010
REPORTE 032

AÑO	INMUEBLES	AVALUO	RESERVA
1993	1	\$ 2,598.48	\$ 2,598.48
1995	3	\$ 3,710.57	\$ 3,710.57
1996	4	\$ 7,369.61	\$ 7,369.61
1997	10	\$ 20,486.77	\$ 20,486.77
1998	15	\$ 26,509.83	\$ 26,509.83
1999	22	\$ 37,347.20	\$ 37,347.20
2000	17	\$ 31,513.94	\$ 31,513.94
2001	64	\$ 143,652.06	\$ 143,652.06
2002	136	\$ 267,860.42	\$ 267,860.42
2003	147	\$ 279,860.42	\$ 279,860.42
2004	167	\$ 303,912.78	\$ 303,912.78
2005	192	\$ 391,744.35	\$ 391,744.35
2006	124	\$ 286,259.90	\$ 286,259.90
2007	151	\$ 412,930.87	\$ 412,930.87
2008	285	\$ 924,487.80	\$ 878,263.41
2009	360	\$ 1,208,593.02	\$ 966,874.41
2010	303	\$ 1,031,671.90	\$ 722,170.33
	TOTAL	\$ 5,380,509.90	\$ 4,783,065.34

Incluye el movimiento de Reserva por \$ 791.67

2.7.2.2. Constitución de Reserva de Activos Extraordinarios.

Para efectos de Constitución de Reserva el saldo en la cuenta contable es de \$ 5,760,010.94 al 31 de diciembre de 2010 antes de aplicar reserva.

Con los datos proporcionados se procede al cálculo de la Reserva, como se muestra a continuación.

RESERVA		
Saldo de La Cuenta Contable 231-99-007	\$	5760,010.94
Saldo Reserva por tenencia Según REPORTE 032	\$	4783,065.34
Reversion de Reserva	\$	976,945.60

Los \$ 976, 945.60 representa una disminución de reserva.

2.7.2.3 Registro Contable

RAMO DE OBRAS PUBLICAS
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
COMPROBANTE CONTABLE
En Dólares

Tipo de Presupuesto : PRESUPUESTO ORDINARIO		FECHA : 30/12/2010	
No. Interno : 03/0014 Registros de Ingresos		AGRUP. OPERA: [03] - R. Especial	
TIPO DE MOVIMIENTO : [02] - Ajustes		PROYECTO : NO DEFINIDO	
FTE. DE RECURSO : [] NO DEFINIDO			
AREA DE GESTION : [4] APOYO AL DESARROLLO ECONOMICO			
DESCRIPCION : RESERVA DE SANEAMIENTO POR TENENCIA CORRESPONDIENTE AL MES DE DICIEMBRE DE 2010.		FECHA DE ACTUALIZACION:	

CUENTA SICGE	NOMBRE CUENTA	Exp. Presup.	F.F.	C.R.	PEP	C.P.	Mes	DEBE	HABER	
23199007	RECUPERADAS NORMALES POR TENENCIA							\$ 976,945.60		
23199006	RECUPERADAS NORMALES - VOLUNTARIA								\$ 976,945.60	
								TOTALES	\$ 976,945.60	\$ 976,945.60

- ✓ **Razonamiento del Registro:** En este registro contable no se afecta el Gasto, debido a que al final del mes como política institucional se tiene que todo el inventario de inmuebles estará cubierto al 100% en relación a la provisión por pérdida de activos extraordinarios.
- ✓ **Base Técnica:** Nota de Contabilidad Bancaria No.13 Normas para la contabilización de los activos extraordinarios de los bancos, Capitulo II Constitución y Contabilización de Provisiones, Art.10 Establece los criterios a considerar para la constitución de Provisión por Perdidas de Activos extraordinarios
- ✓ **Base Legal:** Según lo establecido en el artículo 31 Otras Deducciones, literal 3 inciso primero de la Ley de Impuesto sobre Renta, que se refiere a la constitución de Reservas para Cuentas Incobrables y la Reservas para Activos Extraordinarios, de acuerdo a la propuesta presentada por la Superintendencia del Sistema Financiero a la Dirección General, sin embargo, debido a que el FSV es sujeto excluido del ISR este gasto no incide en la declaración del Impuesto sobre la Renta.

2.8 Informe Anual de Retenciones de Impuesto Sobre la Renta (F910) y Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta.

2.8.1 Informe Anual de Retenciones del Impuesto Sobre la Renta (F910) – Página 1

El FSV está obligado a presentar de remitir el informe de retenciones que menciona el Código Tributario en su artículo 123.

 República de El Salvador Ministerio de Hacienda Dirección General de Impuestos Internos		RESUMEN DEL INFORME ANUAL DE RETENCIONES Informe No. 10 910030484745 3		
IDENTIFICACION DEL AGENTE DE RETENCIÓN				
NIT 06140705750026	Razón Social o Denominación / Apellidos y Nombres FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA			
RESUMEN				Moneda DÓLARES
Período Tributario 01		2010	9	
Secuencia		Original		
Total de Registros		10		
Total Ingresos Sujetos de Retención		6,401.25		
Total Impuesto Retenido 43		746.49 4		
Nota: Este informe, que debe ser presentado a la Administración Tributaria, tiene un detalle implícito que sirve de respaldo al Contribuyente y que por motivos de espacio no se encuentra incluido en este resumen.				
DETALLE				Moneda DÓLARES
Concepto	No. de Registros	Ingresos Sujetos de Retención	Impuesto Retenido	
01. Servicios de Carácter Permanente.	5	5,231.25	626.49	
05. Rentas de Personas Jurídicas Provenientes de Depósitos de Dinero	0	0.00	0.00	
06. Rentas Provenientes de Intereses por Emisión y Colocación de Títulos	0	0.00	0.00	
07. Retenciones por Actividades Agropecuarias	0	0.00	0.00	
08. Retenciones por Juicios Ejecutivos	0	0.00	0.00	
09. Otras Retenciones	0	0.00	0.00	
11. Servicios sin Dependencia Laboral	5	1,170.00	117.00	
12. Rentas Obtenidas en el País por personas no Domiciliadas	0	0.00	0.00	
13. Retenciones sobre Premios a Domiciliadas	0	0.00	0.00	
14. Transferencia de Bienes Intangibles por Personas Domiciliadas	0	0.00	0.00	
15. Transferencia de Bienes Intangibles por Personas No Domiciliadas	0	0.00	0.00	
16. Servicios Utilizados en el País por Actividades Originadas en el Exterior	0	0.00	0.00	
17. Pagos efectuados a Casa Matriz por Filiales y/o Sucursales	0	0.00	0.00	
18. Retenciones sobre Premios a no Domiciliadas	0	0.00	0.00	
19. Costos y Gastos Incurridos Sujetos a Retención y Entero	0	0.00	0.00	
20. Valores Garantizados por Seguro Dotal u Otros Tipos de Seguros	0	0.00	0.00	
Fecha 05/03/2011	Versión F910 v3.01 r2	Informe No. 910030484745	Ejercicio 2010	NIT 06140705750026
El que suscribe en su carácter de _____ declara bajo juramento que los datos consignados en este informe son expresión fiel de la verdad, por lo que asume la responsabilidad correspondiente y garantiza que se ha confeccionado el presente utilizando el aplicativo (software) entregado y aprobado por la D.G.I.I. sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener.				
Nombre, Firma del Contribuyente, Representante Legal o Acreditado			Fecha de Recepción	
_____			_____	
Sello			FIRMA Y SELLO DE RECEPTOR AUTORIZADO	
_____			El sello estampado en este formulario no debe considerarse como pago de impuestos.	

2.8.1 Informe Anual de Retenciones del Impuesto Sobre la Renta (F910) – Página 2

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERIORES

INFORME ANUAL DE RETENCIONES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

SEÑOR CONTRIBUYENTE
EL INFORME DEBE ELABORARSE EXCLUSIVAMENTE
EN DOLÁRES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA U.S.\$

F910 V3

NÚMERO DE INFORME
10 910030484749 3

PÁG. 1 de 1

SECCION A - Identificación del Agente de Retención

01 PERIODO TRIBUTARIO 9 USE SOLO SI MODIFICA SU INFORME 02 NÚMERO DE INFORME 7

2010

NIT 03 08140705750028 5 04 Nación, Estado o Denominación / Aquilino y Heredia
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

SECCION B - Datos del Contribuyente a quién se efectuó la Retención

APELLIDO Y NOMBRE, NACIÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN

Apellido y Nombre	NIT	Código de Ingreso	Ingresos Sujetas a Retención	Impuesto Retenido
ESCALANTE GARCIA RICARDO	05 06140707891083	1 06 1 5 25	656.25 6 24	47.54 8
SALAZAR ESCOBAR MARIO	05 06141205081024	1 06 1 5 25	448.75 6 24	39.98 8
GONZALEZ BAERBERA NELSON	05 06131210791042	1 06 1 5 25	316.25 6 24	8.73 8
RODRIGUEZ DE TRUJILLO LIDIA	05 06141210791021	1 06 1 5 25	1,125.00 6 24	126.62 8
GOMEZ MARTINEZ CRISTOBAL ALEXIS	05 06140205851010	1 06 1 5 25	2,625.00 6 24	426.62 8
MARTINEZ MORENO CARLOS	05 06141100741258	1 06 11 5 25	700.00 6 24	70.00 8
PEREZ SAMUEL	05 06141208991014	1 06 11 5 25	100.00 6 24	10.00 8
SALAMANCA GUTIERREZ ALFREDO	05 06141202840020	1 06 11 5 25	145.00 6 24	14.50 8
LUCAS TORRES JOSE	05 0619098791075	1 06 11 5 25	125.00 6 24	12.50 8
PALACIOS CARLOS	05 05060912711018	1 06 11 5 25	100.00 6 24	10.00 8
SUMAS TOTALES 43				746.69 4

C - CODIFICACIÓN DE INGRESOS SUJETOS A RETENCIÓN

01 - Servicios de Carácter Permanente
02 - Rentas de Personas Jurídicas Provenientes de Depósitos de Dinero
03 - Rentas Provenientes de Intereses por Emisión y Colocación de Títulos
04 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
05 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
06 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
07 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
08 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
09 - Otras Retenciones
10 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
11 - Servicios de Dependencia Laboral
12 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
13 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
14 - Transparencia de Bienes Intangibles por Personas Conyugales
15 - Transparencia de Bienes Intangibles por Personas No Conyugales
16 - Servicios Utilizados en el País por Actividades Originadas en el Exterior
17 - Pagos efectuados a Casa Matriz por Filiales y/o Sucursales
18 - Retenciones sobre Préstamos y Cuentas de Ahorro
19 - Cuentas y Cuentas Incursadas Sujetas a Retención y Entero
20 - Valores Garantizados por Seguro Doble u Otros Tipos de Seguros

Declaro bajo juramento que los datos contenidos en el presente informe son verídicos y que autorizo la reproducción correspondiente

Firma y sello de Representante Autorizado

USO EXCLUSIVO INSTITUCIÓN RECEPTORA FECHA DE RECEPCIÓN

Día	Mes	Año	44

2.8.2 Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta (F11) – Página 1

El FSV está obligado a presentar la Declaración de Impuesto Sobre la Renta de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 100 del Código Tributario.

REPUBLICA DE EL SALVADOR MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS		DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA También constituye Solicitud de Devolución para las Personas Naturales Asalariadas, con Rentas Diversas y Titulares de Empresas que no enteren Pago a Cuenta, con devolución hasta \$ 5,000.00		F-11 V-6		
SEÑOR CONTRIBUYENTE, LA DECLARACION DEBE ELABORARSE EXCLUSIVAMENTE EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA US\$				NUMERO DE DECLARACION		
				10	111060393534 3	
Ejercicio: Día Mes Año		Día Mes Año		SEGUN TARJETA DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA		
Del: 01 01 01 2010 9 A:		02 31 12 2010 7		NIT: 03 0 6 1 4 - 0 7 0 5 7 5 - 0 0 2 - 6 9		
IDENTIFICACION	Primer Apellido/Razon Social FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA		Segundo Apellido		Nombres	
	04 Calle/Avenida/Passaje/Poligono/Block CALLE ARCE		05 Numero 12		06 Apto./local	
	07 Otros datos que complementen el domicilio		08 Colonia o Barrio SAN SALVADOR		09 e-mail	
	Departamento/Municipio SAN SALVADOR / SAN SALVADOR		10 Telefono		11 Fax	
					12 Uso Exclusivo de la DGI	
	Actividad Economica				13	
	Primaria OTRAS INSTITUCIONES PUBLICAS				110104 2	
	Secundaria				14 0	
	Terciaria				15 9	
	16 Marque con una X si esta excludo como Sujeto Pasivo segun Art. 6 de la ley de Impuesto Sobre la Renta		17 Marque con X si Tiene Incentivo Fiscal por Ley de Zonas Francas Industriales y de Comercializacion		18 No. Declaracion que Modifica	
16 X		17		5 Utilice este Recuadro solo si Modifica su Declaracion		
19 Utilice si es persona natural y resido en el pais 200 dias o mas en forma consecutiva durante el periodo que declara		20 Dias de Residencia en el Pais		Fecha de Fallecimiento o Liquidacion		
		1		20		
RENTAS GRAVADAS	RENTAS GRAVADAS del Ejercicio o Periodo					
	Sueldos, Salarios, Gratificaciones y Comisiones		+ 105		0.00 8	
	Profesiones, Artes y Oficios		+ 110		0.00 4	
	Por Actividades de Servicios		+ 115		3,368,815.26 5	
	Por Actividades Comerciales		+ 120		0.00 1	
	Por Actividades Industriales		+ 125		0.00 2	
	Por Actividades Agropecuarias		+ 130		0.00 9	
	Por Utilidades y Dividendos		+ 135		0.00 8	
	Por Servicios Realizados en el Exterior y Utilizados en El Salvador		+ 137		0.00 0	
	Otras Rentas Gravables		+ 140		0.00 7	
TOTAL RENTAS GRAVADAS		= 145		3,368,815.26 3		
IMPONIBLE	COSTOS, GASTOS Y DEDUCCIONES del Ejercicio o Periodo					
	Deducciones Personas Naturales (Reverso casilla No. 725)		+ 205		0.00 4	
	Costos y Gasto de Industria, Comercio, Agropecuaria, Servicios, Profesionales, Artes y Oficios. (Reverso casilla 628 + 650)		+ 210		32,972.92 1	
	Reserva Legal (Sobre Rentas Gravadas)		+ 215		0.00 8	
	TOTAL COSTOS, GASTOS Y DEDUCCIONES		= 225		32,972.92 9	
	Costos y Gastos No Deducibles (Artículo 29-A Ley de Impuesto Sobre la Renta)		+ 235		0.00 6	
	RENTA NETA (Casilla 145 - Casilla 225 + Casilla 235) Si resultado es mayor o igual a cero		= 240		3,335,842.34 0	
	PERDIDA NETA (Casilla 145 - Casilla 225 + Casilla 235) Si resultado es menor que cero		= 242		0.00 2	
	Renta Neta por Creditos o Financiamientos Otorgados en el Exterior (Reverso casilla No.873)		+ 245		0.00 2	
	Renta por Ganancia Neta de Capital (Casilla 128 de Formulario F-944)		+ 250		0.00 7	
TOTAL RENTA IMPONIBLE (Sumar Casillas 240 + 245 + 250)		= 255		3,335,842.34 3		
LIQUIDACION	IMPUESTO COMPUTADO DE LA RENTA ORDINARIA		+ 300		0.00 0	
	IMPUESTO DE GANANCIA NETA DE CAPITAL (Casilla 104 de Formulario F-944)		+ 305		0.00 5	
	TOTAL IMPUESTO (Casilla 300 + Casilla 305)		= 310		0.00 1	
	Impuesto Retenido (Reverso Casilla No. 830)		- 315		0.00 7	
	Pago a Cuenta		- 320		0.00 8	
	No. de Resolucion		322 7 Credito segun Resolucion		- 325 0.00 4	
	No. Declaracion Ejercicio Anterior		326 2 Credito Aplicable del Ejercicio Anterior		- 328 0.00 5	
	Liquidacion Anual del Impuesto Pagado en Declaracion que Modifica		- 329		0.00 6	
	IMPUESTO DETERMINADO ((Casilla 310 - Casilla 315+320+325+328+329), Si el Resultado es Negativo, Anotelo entre Parentesis)		= 330		0.00 4	
	Multa (Atenuada segun Art. 261 Código Tributario)		+ 335		0.00 9	
LIQUIDACION ANUAL DEL IMPUESTO ((Casilla 330 + 335), Si el Resultado es Negativo, Anotelo entre Parentesis)		= 340		0.00 0		
Si la casilla 340 es positiva traslade a casilla 350 y si es negativo traslade a casilla 345						
Total a Devolver: 345		0.00 0		Total a Pagar: 350 0.00 6		
Declaro bajo juramento que los datos contenidos en la presente declaracion son expresion fiel de la verdad. Manifiesto que tengo conocimiento que incurrire en sanciones administrativas y penales en caso de incumplir la normativa legal respectiva, sanciones entre las cuales se encuentran las establecidas en los articulos 249-A y 250-A del Código Penal		Nombre y Firma del Contribuyente, Representante Legal o Apoderado		Firma y Sello del Receptor Autorizado		
				Uso exclusivo DGI		
				Fecha de Recepcion		
				Día Mes Año		
				200		

TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE REALIZA
EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

2.8.2 Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta (F11) – Página 2

ESTRUCTURA COSTO DE LO VENDIDO Y GASTOS INDUSTRIA				DEDUCCIONES PERSONAS NATURALES			
Inventario Inicial de Materia Prima	+ 405	0.00	7	Medicinas (Conforme a Documentación)	+ 711	0.00	0
Compra Materia Prima	+ 410	0.00	3	Colegiaturas (Conforme a Documentación)	+ 712	0.00	9
Inventario Final de Materia Prima	- 415	0.00	4	ISSS (Salud)	+ 713	0.00	7
Costo de Materia Prima Utilizada	= 420	0.00	0	Bienestar Magisterial	+ 714	0.00	5
Mano de Obra	+ 425	0.00	1	Donación máxima legalmente permitida (Según Documentación)	+ 715	0.00	3
Costos Indirectos de Fabricación	+ 430	0.00	8	IPSFA	+ 716	0.00	1
Inventario Inicial, Producto en Proceso	+ 435	0.00	9	AFP Cuota Voluntaria	+ 717	0.00	0
Inventario Final de Producto en Proceso	- 440	0.00	5	Depreciación de Vehículo (No Aplica a Anularizados)	+ 718	0.00	5
Costo de Producción	= 442	0.00	6	Combustible (No Aplica a Anularizados)	+ 719	0.00	8
Inventario Inicial de Producto Terminado	+ 444	0.00	2	Cuota Sindical o Gremial (Conforme a Documentación)	+ 720	0.00	6
Inventario Final de Producto Terminado	- 445	0.00	3	Deducción Fija (Exclusivo Salarios Menores e iguales a \$5,714.28)	+ 722	0.00	3
Costo de lo Vendido	= 450	0.00	0	TOTAL	= 725	0.00	0
Gastos de Venta Sin Donación	+ 525	0.00	8	Nota: Para los Contribuyentes no obligados a llevar Contabilidad Formal, al llenar las casillas del 711 al 725, del 730 al 750, del 405 al 627, del 840 al 865, del 870 al 873 con los datos respectivos, están dando cumplimiento a la obligación de presentar el Estado de Ingresos y Gastos y del Balance General según Art. 91 Inc. 2° del Código Tributario.			
Gastos de Administración Sin Donación	+ 530	0.00	4				
Gastos Financieros Sin Donación	+ 535	0.00	6				
Total Gastos de Operación	= 540	0.00	1				
TOTAL COSTO DE LO VENDIDO Y GASTOS DE OPERACIÓN (CASILLAS 450 + 540)	= 545	0.00	9				

Costos y Gastos del Ejercicio o Periodo	Comercio			Agropecuaria			Servicios, Profesiones, Artes y Oficios		
	800	2	810	815	2	825	830	2	835
Inventario Inicial	+ 601	0.00	7	610	0.00	6	615	0.00	0
Costo Artículos Producidos / Comprados	+ 602	0.00	5	611	0.00	4	620	0.00	3
Inventario Final	- 603	0.00	3	612	0.00	2	621	0.00	1
Costo de Venta	= 604	0.00	1	613	0.00	0	622	0.00	0
Gastos de Venta Sin Donación	+ 605	0.00	0	614	0.00	9	623	6,011.40	8
Gastos de Administración Sin Donación	+ 606	0.00	8	615	0.00	7	624	13,115.37	6
Gastos Financieros Sin Donación	+ 607	0.00	6	616	0.00	5	625	13,846.15	4
Gastos de Operación	= 608	0.00	4	617	0.00	3	626	32,972.92	2
Total Costo Venta Mas Gastos de Operación	= 609	0.00	2	618	0.00	1	627	32,972.92	0
Total Costos y Gastos de Industria, Comercio, Agropecuaria, Servicios, Profesiones, Artes y Oficios (Casillas 545+609+616+627)									
Donación Máxima legalmente permitida (Aplica solo personas jurídicas) :									
							650	0	7

BALANCE GENERAL NO OBLIGADOS A LLEVAR CONTABILIDAD FORMAL AL									
800	DIA	MES	AÑO	5	OPERACIONES POR RENTAS NO GRAVADAS O INGRESOS QUE SON EXCLUIDOS O QUE NO CONSTITUYEN RENTA DEL EJERCICIO O PERIODO DE IMPOSICION				
Efectivo	+ 840		0.00	3	Rentas No Gravadas o Exentas	+ 730		3,368,815.26	8
Bancos	+ 841		0.00	9	Ingresos Excluidos o que No Constituyen Renta	+ 732		0.00	6
Cuentas Por Cobrar	+ 842		0.00	5	Rentas No Gravadas AFP (Cuota Legal), ISSS e INPEP	+ 734		0.00	4
Inventarios	+ 843		0.00	0	Utilidades y Dividendos	+ 736		0.00	2
Inversiones	+ 844		0.00	2	Indemnizaciones No Gravadas	+ 738		0.00	0
Bienes Muebles	+ 845		0.00	7	Costos y Gastos por Rentas No Gravadas o Exentas	- 740		32,972.92	9
Bienes Inmuebles	+ 846		0.00	1	Costos y Gastos por Ingresos Excluidos o que No Constituyen Renta	- 742		0.00	2
Otros Activos	+ 847		0.00	6	Reserva Legal no Gravadas o Excluidos o que No Constituyen Renta	- 744		0.00	3
TOTAL DEL ACTIVO	= 849		0.00	3	Ganancia de Capital Neta No Gravada (Casilla 148 F-944)	+ 746		0.00	7
Cuentas por Pagar	+ 850		0.00	5	TOTAL UTILIDADES DEL EJERCICIO O PERIODO DE IMPOSICION	= 750		3,335,842.34	1
Prestamos por Pagar	+ 851		0.00	9	OPERACIONES POR CREDITOS O FINANCIAMIENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR				
Otros Pasivos	+ 855		0.00	3	Rentas Obtenidas en el Exterior	+ 870		0.00	6
TOTAL PASIVO	= 860		0.00	6	Costos y Gastos por Rentas Realizadas en el Exterior	- 871		0.00	4
Capital o Patrimonio	+ 862		0.00	2	Reserva Legal por Rentas Realizadas en el Exterior	- 872		0.00	2
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL	= 865		0.00	0	TOTAL	= 873		0.00	0

SUELDOS, SALARIOS, INDEMNIZACIONES, BONIFICACIONES GRAVADAS, JUICIOS EJECUTIVOS Y OTROS IMPUESTOS RETENIDOS									
Nombre de la Empresa o Entidad que Retuvo		805	2	810	9	815	0	825	7
		Codigo			NIT			Ingresos Gravados	Impuesto Retenido
								0.00	0.00
								0.00	0.00
								0.00	0.00
								0.00	0.00
Totales							620	0.00	0.00

En Casilla No. 820 Totalizar los Ingresos Gravados; y en casilla No.830 Totalizar el Impuesto Retenido el cual deberá trasladar a la casilla 315.
NOTA: Si el espacio es insuficiente, agregue anexo manteniendo la estructura de este recuadro. Debera agregar el Código de Ingreso sobre el cual efectuó la Retención. Consultar Guía

DETALLE DE DONACIONES										
Nombre de la Institución		NIT			VALOR DE LA DONACION					
		905						9 910	0.00	5
		905						9 910	0.00	5
		905						9 910	0.00	5
					TOTAL	917			0.00	1

NOTA: Si el espacio es insuficiente, agregue anexo manteniendo la estructura de este recuadro.
SI TIENE DEVOLUCION: Y desea se le deposite la devolución en Cuenta de Ahorro o Cuenta Corriente del contribuyente Complete la información que se solicita a continuación:

NOMBRE DE BANCO		No. Cuenta		Tipo de Cuenta		
		920		2	925	3
		USO EXCLUSIVO DE LA DGIJ				
		Codigo de Banco:		930		0

Firma: _____
Aceptación de Ahorro a Cuenta

2.8.2 Declaración Anual de Impuesto Sobre la Renta (F11) – Estado de Resultados

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE RENDIMIENTO ECONOMICO
DEL 1 DE ENERO DE 2010 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS**

85	INGRESOS DE GESTION		\$	3963,815.26
855	INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS		\$	500,000.00
85507	INTERESES DE PRESTAMOS OTORGADOS			
85507010001001	INTERESES POR PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES	<u>\$</u>		500,000.00
858	INGRESOS POR VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS		\$	95,000.00
85805	VENTA DE BIENES			
85805099	VENTA DE BIENES DIVERSOS			
85805099001	VENTAS F.S.V.	\$		50,000.00
85807099006	COMISION POR COBRO DE PRIMAS DE SEGURO	<u>\$</u>		45,000.00
859	INGRESOS POR ACTUALIZACIONES Y AJUSTES		\$	3368,815.26
85951	CORRECCION DE RECURSOS			
85951002	SANEAMIENTO DE PRESTAMOS CAPITAL	<u>\$</u>		3368,815.26
	MENOS:			
83	GASTOS DE GESTION		\$	32,972.92
833	GASTOS EN PERSONAL		\$	4,434.37
83303	REMUNERACIONES PERSONAL EVENTUAL			
83303001	SUELDOS	<u>\$</u>		4,434.37
834	GASTOS EN BIENES DE CONSUMO Y SERVICIOS		\$	8,681.00
83405	PRODUCTOS DE PAPEL, CARTON E IMPRESOS			
83405001	PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTON	\$		50.00
83419	MANTENIMIENTO Y REPARACION			
83419001	MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES DE BIENES	\$		125.00
83419002	MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES DE VEHICULOS	\$		300.00
83423	OTROS SERVICIOS Y ARRENDAMIENTOS DIVERSOS			
83423099	SERVICIOS GENERALES Y ARRENDAMIENTOS DIVERSOS			
83423099003	DIVERSOS	\$		100.00
83425	ARRENDAMIENTOS Y DERECHOS			
83425002	DE BIENES INMUEBLES	\$		845.00
83429	SERVICIOS TECNICOS Y PROFESIONALES			
83429003	SERVICIOS JURIDICOS	\$		1,300.00
83429004	SERVICIOS DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA	\$		2,500.00
83429099	CONSULTORIAS, ESTUDIOS E INVESTIGACIONES			
83429099002	SERVICIOS DE CLASIFICADORAS DE RIESGO	<u>\$</u>		3,461.00
836	GASTOS FINANCIEROS Y OTROS		\$	13,846.15
83601	PRIMAS Y GASTOS POR SEGUROS Y COMISIONES			
83601003	COMISIONES Y GASTOS BANCARIOS			
83601003004	COMISION SERVICIOS COLECTORES	<u>\$</u>		13,846.15
839	GASTOS DE ACTUALIZACIONES Y AJUSTES		\$	6,011.40
83903	GASTOS POR PERDIDAS DE INVERSIONES			
83903002	SANEAMIENTO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	<u>\$</u>		6,011.40
	RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE			<u><u>\$</u></u> 3930,842.34

LICDA. IRIS PORTILLO PORTILLO
GERENTE DE FINANZAS

LIC. EFRAIN JOEL MAHUCA LOPEZ
JEFE AREA CONTABILIDAD

LIC. JAVIER VENTURA HERNANDEZ
AUDITOR INTERNO

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

1. Dentro del universo de operaciones que realiza el Fondo Social para la Vivienda cobra relevancia el objetivo de la institución que es brindar una vivienda digna a las personas de escasos recursos, por lo tanto, se vuelve fundamental que el personal que participa de la Unidad de Riesgo como del departamento de Contabilidad conozcan en toda su dimensión las fases y procesos que de ello se derivan, además del tratamiento que se debe aplicar tanto técnica, legal y tributaria.
2. El Fondo Social se han cometido errores en la deducibilidad de Créditos Fiscales según lo establecido en el artículo 65 y 65-A de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, que se refieren a la Deducibilidad y No Deducibilidad de Comprobantes de Crédito Fiscal, y mencionan que todos los gastos deben ser *“destinados exclusivamente a los fines del objeto, giro o actividad del contribuyente”* y los servicios que no se enmarquen y no cumplan con lo dispuesto en el artículo 65, *“deberán documentarse por medio de Factura”*. Por citar algunos ejemplos se mencionan los siguientes: Materiales de limpieza, Café, Agua Envasada y Uniformes del Personal, Vigilancia, Clasificadora de Riesgo, Desalojo de desechos sólidos comunes.
3. Debido a que el FSV está regulado y supervisado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental está obligado a aplicar toda la normativa técnica y contable pronunciada por esta entidad y al mismo tiempo, también es supervisado y controlado por la Superintendencia del Sistema Financiero en la parte crediticia y normativa técnica contable bancaria, debido a esta situación el FSV debe de reexpresar los estados financieros gubernamentales en estados financieros bancarios, de tal manera de cumplir con las regulaciones de ambas entidades de control.
4. El FSV es un sujeto pasivo como lo establece en el artículo 20 de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, debido a su calidad de contribuyente se encuentra obligado a cumplir las disposiciones formales y sustantivas de esta Ley, sin embargo, para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta es totalmente diferente, debido a que el FSV es una institución autónoma, de DERECHO PUBLICO, creada por decreto legislativo y con fondos del Estado, se convierte en un sujeto excluido del pago del impuesto de

acuerdo al artículo 6 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, es decir, que el FSV no es sujeto obligado al pago del Impuesto Sobre la Renta y de acuerdo a la reciente circular DGII número 002/2011 de fecha 18 de febrero de 2011 publicado en la página web del Ministerio de Hacienda, también queda liberado de la obligación formal de presentar declaración del Impuesto Sobre la Renta por ser un organismo de Derecho Público al igual que los Órganos del Estado, Organismos Internacionales y Municipalidades.

5. El reporte que sirve para la determinación y constitución de Reservas de Saneamiento para los Activos de Riesgo Crediticio, de acuerdo a la Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022) es calculado por la unidad Riesgos de la Institución, sin embargo, en el reporte emitido no se hace referencia al monto consolidado de las garantías que amparan dichos créditos según se establece en el artículo 15 de la norma.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que la institución cree una *“política de información interna”* que tenga como objetivo difundir a todo el personal que se ve involucrado en el otorgamiento de créditos y registro contables correspondientes, instructivos, resoluciones, decretos que sean dirigidos por la Administración Tributaria al Fondo Social para la Vivienda u otras instituciones análogas, de manera que el personal se involucre y conozcan en toda su dimensión el efecto que surten contable y tributariamente los procesos ejecutados. Otra alternativa sería brindar capacitaciones programadas de materia técnica y tributaria para robustezca el conocimiento y la calidad profesional de los empleados de los departamentos que participan de los procesos.
2. Se recomienda dar cumplimiento a los criterios de deducibilidad de Créditos Fiscales por servicios y bienes adquiridos de terceros, tal cual se enuncian en los artículos 65 y 65-A de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, en sentido de que cada erogación documentada por medio de Crédito Fiscal debe estar *“destinados exclusivamente a la realización del objeto, giro o actividad del contribuyente”*, con lo cual podrá evitar posibles modificaciones y pago en las declaraciones de IVA en el momento que la DGII realice una auditoría fiscal. Además, se debe determinar todas aquellas operaciones que están directamente relacionadas con los ingresos afectos (comisión de aseguradora) para establecer los Créditos Fiscales a Deducirse relacionados con dichos ingresos, de tal manera, que el resto de erogaciones realizadas deban documentarse por medio de Factura de Consumidor Final.
3. Se recomendación al FSV a que este actualizando continuamente a su personal de acuerdo a los cambios técnicos y legales aplicados por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental y la Superintendencia del Sistema Financieros a fin de respetar los criterios aplicados por ambas entidades en relación al desarrollo cotidiano de las principales operaciones que realiza la institución.
4. Se recomienda a la institución que de acuerdo a circular DGII número 002/2011 de fecha 18 de febrero de 2011 que trata de la liberación de presentar declaración de impuesto sobre la renta para los Órganos de Gobierno, otros Órganos del Estado, Organismos Internacionales de derecho público y Municipalidades, a realizar las consultas y tramites respectivos ante la citada dirección, a efecto de apegarse a este nuevo lineamiento y liberarse de presentar la declaración

de Impuesto Sobre la Renta por ser sujeto excluido de dicho impuesto tal y como lo menciona esta circular.

5. Si bien es cierto que el Fondo Social para la Vivienda cumple con el cálculo y registro de las reservas de saneamiento que establece en la Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022), este informe que emite la unidad de Riesgos del FSV puede ser mejorado, adicionando una columna que refleje el monto de las garantías que respaldan los créditos hipotecarios que menciona la misma norma en el artículo 15, de esta manera se puede analizar mejor la información, el cálculo y registro de reservas determinadas y dar cumplimiento exacto de lo que dicta la normativa técnica contable.

6. Se recomienda al Fondo Social para la Vivienda proporcionar este documento al personal de la Unidad de Riesgos y Contabilidad, para tener un nivel mayor de alcance de los procesos y conocer de los criterios técnicos de las normativas contables y su incidencia fiscal. Al mismo tiempo, que sea proporcionado podrá entregar una copia de este documento de investigación al gremio de profesionales de contaduría pública que participan en el concurso de licitación pública para obtener los servicios de auditoría financiera y fiscal y los demás servicios relacionados de la profesión contable; para que se apoyen en este documento, el cual les ayudará y orientará a poseer una vista panorámica de la principales operaciones desarrolla el FSV y su aplicación contable y tributaria, de tal manera que sirva de insumo para preparar una competitiva oferta de servicios.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

1. Asamblea legislativa de El Salvador. Año 2010, Código Tributario, Editorial Jurídica Salvadoreña. San Salvador, El Salvador.
2. Asamblea Legislativa de El Salvador. Año 2009. Código de Comercio. Editorial Jurídica Salvadoreña. San Salvador, El Salvador
3. Asamblea legislativa de El Salvador, D.L. N° 516 del 23 de noviembre de 1995, D.O. N° 7 tomo 330 del 11 de enero de 1996, actualizada el 8 de mayo de 2008, Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado, San Salvador, El Salvador
4. Dirección Nacional de Administración Financiera, año 2009, Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, San Salvador, El Salvador.

DIRECCIONES ELECTRÓNICAS

1. Fondo Social para la Vivienda, Glosario con términos específicos, disponible en:
http://www.fsv.gob.sv/index.php?option=com_glossary&Itemid=112
2. Ministerio de Hacienda, Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, Ley de Impuesto Sobre la Renta, disponibles en:
http://www.transparenciafiscal.gob.sv/portal/page/portal/PTF/Marco_Normativo/Administracion_Tributaria?piref496_2086332_496_2086287_2086287.tabstring=Leyes
3. Ministerio de Hacienda, Reglamento de la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
http://www.transparenciafiscal.gob.sv/portal/page/portal/PTF/Marco_Normativo/Administracion_Tributaria?piref496_2086332_496_2086287_2086287.tabstring=Reglamentos
4. Ministerio de Hacienda, Tablas de Retención del impuesto Sobre la Renta, disponible en:
<http://www.transparenciafiscal.gob.sv/portal/page/portal/PCC/SO%20Administraci%F3n%20Tributaria/Decretos/Tablas%20de%20retencion%20del%20ISR.pdf>

5. Superintendencia del Sistema Financiero, actualizado el 23 de febrero 2010, Instituciones Públicas de Crédito, disponibles en:
http://www.ssf.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=153:instituciones-publicas-de-credito&catid=90:entidades-fiscalizadas&Itemid=232

6. Superintendencia del Sistema Financiero, actualizado el 23 de septiembre de 2010, Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero, disponible en:
http://www.ssf.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=56:ley-organica-de-ssf&catid=34:leyes-de-superintendencias&Itemid=209

7. Superintendencia del Sistema Financiero, actualizado el 23 de septiembre de 2010, Ley de Bancos, disponible en:
http://www.ssf.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=62:ley-bancos&catid=36:leyes-financieras&Itemid=209

ANEXOS

A) ENTREVISTA

B) ESTADOS FINANCIEROS BANCARIOS Y GUBERNAMENTALES

Estados Financieros Bancarios

Estados Financieros Gubernamentales

C) CIRCULAR No. 002/2011 DE LA DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

Liberación de la presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta para Órganos de Gobierno, otros Órganos del Estado, Organismos Internacionales de derecho público y Municipalidades

D) RENDICION DE CUENTAS DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Gestión de Junio 2009 – Mayo 2010

E) INFORME DE CLASIFICADORAS DE RIESGO

Fitch

Equilibrium

A) ENTREVISTA

6. ¿La institución entrega Comprobantes de Retención por los servicios profesionales recibidos, como lo indica el artículo de la ley de impuesto sobre la renta? Si X No ___

Comentarios:

7. Al realizar subastas de bienes muebles como: Vehículos, Lotes de Equipo de Oficina, etc. ¿Se declara en el formulario de Ganancia o Pérdida de Capital el resultado de estas operaciones? Si X No ___

8. ¿La institución efectúa el cálculo de Reservas de Saneamiento de conformidad a la NCB-02: "Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento"? Si X No ___

9. Que campos contiene en el reporte de Reservas de Saneamiento que utiliza:

Encabezado X

Categorías X

Porcentaje de reservas X

Capital X

Intereses X

Monto de garantías X

Monto de cálculo de Reserva X

Firmas NO

'Muchas gracias por sus respuestas'

29/03/11

Fecha de Entrevista


Jose Michael Castillo

Nombre y Firma del Entrevistado



**B) ESTADOS FINANCIEROS
BANCARIOS
Y
GUBERNAMENTALES**

Estados Financieros Bancarios

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
BALANCE DE SITUACION AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010
En DOLAR

ACTIVO		PASIVO	
DISPONIBILIDADES			
CAJA	\$ 4,700.00	37,835,827.67	CUENTAS POR PAGAR
BANCOS	\$ 11,061,127.67		DEPOSITOS DE TERCEROS \$ 3,432,492.80
DEPOSITOS A PLAZO	\$ 25,970,000.00		ACREEDORES MONETARIOS \$ 3,193,355.65
CUENTAS POR COBRAR		4,803,923.41	TITULOS VALORES
ANTICIPOS DE FONDOS	\$ 2,308,146.76		CERTIFICADOS DE INVERSION FSV \$ 249,819,702.86
RESERVA SAHEAMTTO.PRIMAS SEGURO	\$ (1,062,701.40)		PRESTAMOS
DEUDORES MONETARIOS	\$ 3,558,478.05		FINANCIAMIENTO INTERNO \$ 0.00
INVERSIONES		4,447,831.86	DEPOSITOS
INVERSIONES PERMANENTES	\$ 1,922,565.71		DEPOSITOS DE PERSONALES NATURALES \$ 274,435,853.56
PRESTAMOS A EMPRESAS PRIVADAS FINANCIERAS	\$ 430,400.58		
EXISTENCIAS DE CONSUMO	\$ 108,397.10		COTIZACIONES OBRERO-PATRONALES \$ 273,459,770.62
INMUEBLES PARA LA VENTA	\$ 20,796,470.21		INTERESES S/COTIZ.OBRERO-PATRONALES \$ 976,082.94
RSVHS.SAHEAMTTO.ACTIVOS EXTRACORP.	\$ (18,810,001.74)		PROVISIONES
PRESTAMOS NETO		684,944,453.15	PASIVO LABORAL \$ 308,868.25
CARTERA VIGENTE	\$ 705,121,404.14		PROVISION P/PRESTACIONES LABORALES \$ 1,232,838.75
CARTERA VENCIDA	\$ 96,205,145.01		PROVISION PARA INFRAESTRUCTURA \$ 5,026,383.08
CARTERA EN EJECUCION	\$ 8,063,363.67		OTROS PASIVOS
RSVA.SAHEAMTTO.CAPITAL	\$ (26,400,771.35)		ACREEDORES MONETARIOS POR PAGAR \$ 260,479.13
RSVA.P/COBR.DE CAPITAL VENCIDO	\$ (97,315,637.66)		PATRIMONIO Y RESERVAS
RSVA.P/CREDITOS DIFICIL INSCRIPCION	\$ (942,672.77)		PATRIMONIO \$ 6,635,428.57
PRESTAMOS PERSONALES (NETOS)	\$ 213,622.11		SEGUNDO APORTE
TERRENOS C/PROMESA DE VENTA	\$ 21,162.36		RESERVAS
RSVA.TERRENOS C/PROMESA DE VENTA	\$ (21,162.36)		SUPERAVIT DEL EJERCICIO ANTERIOR \$ 175,733,705.41
ACTIVO FIJO		3,758,244.60	\$ 0.00
BIENES DEPRECIABLES	\$ 4,641,232.31		RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE \$ 16,684,990.22
RSVA.DE DEPRECIACION ACTIVO	\$ (2,649,871.54)		SUPERAVIT POR REVALUACION \$ 827,905.04
BIENES NO DEPRECIABLES	\$ 1,774,129.78		
DERECHOS DE PROPIEDAD INTANGIBLE	\$ 530,466.23		
AMORTIZACIONES ACUMULADAS	\$ (537,712.18)		
OTROS ACTIVOS		2,601,722.63	
PRESTAMOS A EMPRESAS PUBLICAS	\$ 2,842.40		
PROV. PREST. EMP. PUBLICAS	\$ (2,842.40)		
INVERSIONES EN PROYECTOS Y PROGRAMAS	\$ 2,925,382.46		
APLICACION INVERS.PUBLICAS FORTALECIMTO.	\$ (1,164,169.18)		
INVERSIONES INTANGIBLES	\$ 840,509.35		
SEGUROS PAGADOS P/ANTICIPADO	\$ 840,509.35		
TOTAL DE ACTIVO	\$ 737,592,003.32		TOTAL DE PASIVO, PATRIMONIO Y RESERVAS
CUENTAS DE ORDEN	\$ 141,285,788.91		\$ 737,592,003.32
			CUENTAS DE ORDEN POR CONTRA
			\$ 141,285,788.91


SOCIAL PARA LA VIVIENDA
GERENTE

SOCIAL PARA LA VIVIENDA
AREA DE CONTABILIDAD

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 ESTADO DE RESULTADOS INST.2010 - EN DOLAR
 DEL 1 DE ENERO DE 2010 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

INGRESOS DE OPERACION					
FINANCIEROS			\$	46,137,968.98	\$ 56,796,456.74
INTERESES SOBRE DEPOSITOS BANCARIOS	\$	879,675.85			
INTERESES POR PRESTAMOS	\$	45,138,936.25			
INTERESES POR TITULOS VALORES	\$	119,356.88			
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS			\$	2,622,363.72	
TERRENOS Y VIVIENDAS (NETO)	\$	2,169,870.54			
SERVICIOS (SEGUROS)	\$	452,493.18			
OTROS INGRESOS			\$	7,804,816.78	
AJUSTE DE EJERCICIOS ANTERIORES			\$	231,307.26	
MENOS:					
GASTOS DE OPERACION					\$ 40,111,466.52
FINANCIEROS			\$	10,164,036.22	
INTERESES, COMISIONES Y OTROS SOBRE PRESTAMOS	\$	7,287.05			
INTERESES, COMISIONES Y OTROS TITULOS VALORES	\$	8,356,461.48			
INTERESES SOBRE DEPOSITOS DE COTIZACIONES	\$	984,832.71			
COMISIONES A FAVOR DEL I.S.S.S.	\$	220.28			
IMPUESTOS (IVA)	\$	389,981.32			
OTROS GASTOS FINANCIEROS	\$	425,253.38			
SANEAMIENTO DE PRESTAMOS (NETO)			\$	17,979,876.10	
ADMINISTRATIVOS			\$	11,099,194.86	
SALARIOS Y OTRAS REMUNERACIONES	\$	6,151,808.67			
COMPRAS Y MAQUINARIAS Y EQUIPOS	\$	31,178.25			
TRANSFERENCIAS OTORGADAS	\$	8,729.50			
DEPRECIACION Y AMORTIZACIONES	\$	811,115.50			
GASTOS DE BIENES DE CONSUMO Y SERVICIOS	\$	4,096,362.94			
SANEAMIENTO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS			\$	860,990.78	
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES			\$	7,368.56	
RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE (SUPERAVIT)					\$ 16,684,990.22

NCB-022 \$ 2,679,876.10
 RSVA.P/C CAP.V \$ 15,300,000.00
\$ 17,979,876.10


 LIC. RENE CUELLAR MARENGO
 GERENTE DE FINANZAS


 LIC. JOSE MISAEEL CASTILLO
 JEFE AREA CONTABILIDAD

Estados Financieros Gubernamentales

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
 BALANCE DE SITUACION AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010
 En DOLAR

RECURSOS		OBLIGACIONES	
RESPONSABILIDADES			
ANTICIPO DE FONDOS	\$ 11,065,827.67	DEPOSITOS A TERCEROS	
RECURSOS MONETARIOS	\$ 1,292,986.32	DEPOSITOS AJENOS	\$ 2,545,488.01
INMERSIONES TEMPORALES	\$ 2,392,419.25	DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 826,267.91
DEPOSITOS A PLAZO SECTOR FINANCIERO	\$ 25,979,000.00	ANTICIPOS POR VENTA DE BIENES	\$ 0.00
		DEPOSITOS RETENCIONES FISCALES	\$ 13,300.97
		DEPOSITOS DE ACASADAC.P/LAVIENDA	\$ 44,875.91
INMERSIONES PERMANENTES			
INMERSIONES EN PRESTAMOS	\$ 1,917,265.71	ACREEDORES MONETARIOS	
PRESTAMOS PARA VIVIENDA	\$ 801,247,711.51	ENDOSAMIENTO INTERNO	\$ 3,192,255.65
PROVISION INMERSIONES EN PRESTAMOS	\$ (120,795,286.30)	TITULOS VALORES	\$ 249,819,702.86
PRESTAMOS PERSONALES	\$ 221,425.50	PRESTAMOS	\$ 0.00
PROVISION DAÑOS PRETOS PERSONALES	\$ (8,312.29)		
PRESTAMOS A EMPRESAS PRIV.FINANC.	\$ 432,400.50	ACREEDORES FINANCIEROS	
PRESTAMOS DE FIDUCIARIOS	\$ 5,000.00	DEPOSITOS AFILIADOS P/ COMISIONES	\$ 274,423,853.56
PRESTAMOS A EMPRESAS PUBLICAS	\$ 2,942.40	ACREEDORES MONETARIOS P/PAGAR	\$ 260,479.12
PROL.PREST.EMP.PRIV.	\$ (2,942.40)	PAGOS LABORALES	\$ 308,868.25
		PROVISION P/PRESTACIONES LABORALES	\$ 1,222,828.75
INMERSIONES INTANGIBLES		PROVISION P/INFRAESTRUCTURA	\$ 5,026,285.08
SEÑALES PAGADOS POR ANTICIPADO	\$ 840,509.25		
DERECHOS DE PROPIEDAD INTANGIBLE	\$ 520,466.25	OBLIGACIONES PROPIAS	
ADQUISICIONES ACUMULADAS	\$ (527,712.18)	PATRONATO	
		PATRONATO INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS	\$ 4,433,428.57
RECURSOS FINANCIEROS		RESTRICION DEL EJERCICIO ANTERIOR	\$ 0.00
RECURSOS MONETARIOS POR PERCEPCION	\$ 144,838.80	RESULTADO DE EJERCICIOS CORRIENTE	\$ 14,494,990.22
		OPERATIV FOR REEVALUACION	\$ 827,485.84
INMERSIONES NO RECUPERABLES		RESERVAS	
DAÑOS FINANCIEROS DE CONJ.ABUELO	\$ 8,362,263.67	RESERVA PARA LIQUIDACION	\$ 175,722,705.41
DAÑOS EN PRETOS NO RECUPERABLES	\$ 1,408,668.59		
EXTINCIONES DAÑOS NO RECUPERABLES	\$ (5,291,669.40)		
EXISTENCIAS INSTITUCIONALES			
EXISTENCIAS DE CONSUMO	\$ 186,297.10		
INMUEBLES PARA LA VENTA	\$ 28,796,470.21		
PROVISION P/PERSONAS,CONJUELES.Y MENORS	\$ (18,810,001.34)		
BIENES DEPRECIABLES			
BIENES INMUEBLES	\$ 2,128,223.47		
EQUIPO TRANSPORTE,TRACCION Y ELEVACION	\$ 222,576.43		
MANTENIMIENTO,GRUPO Y MOBILIARIO	\$ 2,192,420.41		
DEPRECIACION ACUMULADA	\$ (2,649,871.54)		
BIENES NO DEPRECIABLES			
TERRENOS	\$ 1,205,327.21		
TERRENOS ENTREGADOS EN CONDOMIO	\$ 432,094.76		
GRANOS DE ARTE Y OTROS ELEM.COLECCION	\$ 16,295.71		
INMERSIONES EN PROYECTOS Y PROGRAMAS			
PROYECTO FORTALEC.INSTIT.FIN-810	\$ 3,131,453.54		
APLIC.INVRS.PUBLICAS-FORTALEC.INSTIT.	\$ (1,144,149.18)		
DEPRECIACION ACUM.FORTALEC.INST.810	\$ (296,651.08)		
TOTAL DE RECURSOS	\$ 737,902,063.32	TOTAL DE OBLIGACIONES, OBLIGACIONES PROPIAS	\$ 737,902,063.32
CUENTAS DE ORDEN	\$ 141,285,788.91	CUENTAS DE ORDEN POR CONTRA	\$ 141,285,788.91

11
 GERENTE GENERAL
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

GERENTE GENERAL
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

GERENTE GENERAL
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA


GERENTE GENERAL
 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE RENDIMIENTO ECONOMICO
DEL 1 DE ENERO DE 2010 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010
En DOLAR


85	INGRESOS DE GESTION	\$ 63,202,240.26
855	INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 46,137,968.98
856	INGRESOS POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES RECIBIDAS	\$ 266,916.22
858	INGRESOS POR VENTAS DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 7,496,947.05
859	INGRESOS POR ACTUALIZACIONES Y AJUSTES	\$ 9,300,408.01
ME N O S :		
83	GASTOS DE GESTION	\$ 46,517,250.04
831	GASTOS DE INVERSIONES PUBLICAS	\$ 328,621.23
833	GASTOS EN PERSONAL	\$ 6,151,808.67
834	GASTOS EN BIENES DE CONSUMO Y SERVICIOS	\$ 3,628,260.35
835	GASTOS EN BIENES CAPITALIZABLES	\$ 31,178.25
836	GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 9,266,846.39
837	GASTOS EN TRANSFERENCIAS OTORGADAS	\$ 1,259,401.29
838	COSTOS DE VENTAS Y CARGOS CALCULADOS	\$ 23,790,514.05
839	GASTOS DE ACTUALIZACIONES Y AJUSTES	\$ 2,060,619.81

RESULTADO DEL EJERCICIO CORRIENTE (SUPERAVIT)


\$ 16,684,990.22




LIC. FRANCISCO A. GUEVARA
GERENTE GENERAL




LIC. RENÉ CUELLAR ARENCO
GERENTE DE FINANZAS



LIC. JOSÉ MIGUEL CASTILLO
JEFE AREA CONTABILIDAD



LIC. DAVID DE JESÚS SILVA
AUDITOR INTERNO



FIGUEROA JIMENEZ & CO.,
AUDITOR EXTERNO

C) CIRCULAR No. 002/2011
DE LA DIRECCION
GENERAL DE IMPUESTOS
INTERNOS

Ministerio de Hacienda



Ministerio de Hacienda
Dirección General de Impuestos Internos

**DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
CIRCULAR N° 002/2011**

San Salvador, 18 de Febrero de 2011

Asunto: Libérese de la obligación de presentar declaración de Impuesto sobre la Renta a los órganos de gobierno, otros Órganos del Estado, organismos internacionales de derecho público y municipalidades.

I. OBJETO:

La presente Circular tiene como objeto establecer que los Órganos Legislativo, Ejecutivo, Judicial, otros Órganos del Estado, Organismos Internacionales de Derecho Público y Municipalidades, que se encuentran excluidos de la obligación de pago del Impuesto sobre la Renta, no están obligadas a presentar la declaración del referido impuesto, por su condición de sujetos excluidos y por la naturaleza de sus funciones.

II.- FUNDAMENTO LEGAL:

Esta Circular tiene su fundamento en el literal d) del artículo 6 de la Ley Orgánica de la Dirección General de Impuestos Internos, literal f) e inciso séptimo del artículo 3 y artículo 100, ambos del Código Tributario.

III.- ALCANCE:

Quedan sujetos a la presente Circular todos los órganos de gobierno, otros Órganos del Estado, Organismos Internacionales de Derecho Público y las Municipalidades.

IV.- LINEAMIENTOS

En atención a lo dispuesto en el artículo 100 del Código Tributario, que reconoce la obligación de los sujetos pasivos excluidos del pago del Impuesto sobre la Renta de presentar la declaración correspondiente, es pertinente establecer, que los Órganos Legislativo, Ejecutivo, Judicial, otros Órganos del Estado, Organismos Internacionales de Derecho Público y las Municipalidades, no les aplica la obligación contenida en el artículo 100 del Código Tributario, ya que las mencionadas entidades están



DIAGONAL CENTROAMÉRICA Y AVE. ALVARADO, CONDOMINIO TRES TORRES, S.S. TEL. CONM.: (503) 2244-3000

CERTIFICADA BAJO LAS NORMAS ISO 9001 POR LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACION



organizadas para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común, conforme a lo establecido en la Constitución de la República y además, por la misma función pública que desarrollan, encontrándose excluidas por ley de la obligación de pago del Impuesto sobre la Renta y existen las instituciones especializadas que ejercen el correspondiente control de sus funciones.

A efecto de dar cumplimiento a las disposiciones de la presente circular, el Departamento de Cuenta Corriente y Control Tributario de esta Dirección General, deberá realizar los ajustes pertinentes en las cuentas corrientes de las diversas entidades sujetas a las disposiciones de este documento, ello, con el propósito de normalizar la situación tributaria de dichos Organismos.



BIOS UNIÓN LIBERTAD

Carmen Elena Pineda Colorado
Directora General de Impuestos Internos
Ministerio de Hacienda

**D) RENDICION DE
CUENTAS DEL FONDO
SOCIAL PARA LA
VIVIENDA**

Gestión Junio 2009 – Mayo 2010



Audiencia Pública para la RENDICIÓN DE CUENTAS DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

GESTIÓN JUNIO 2009- MAYO 2010

Presenta: Lic. José Tomás Chévez Ruíz
Presidente y Director Ejecutivo
San Salvador, Julio 7 de 2010



Fondo Social para la Vivienda

CONTENIDO



1. ANTECEDENTES: MARCO JURÍDICO Y CONSTITUCIONAL
2. DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL: COMO SE ENCONTRÓ LA ENTIDAD EN JUNIO DE 2009
3. PLAN DE TRABAJO 2010-2014
4. RESULTADOS DEL PRIMER AÑO DE GESTIÓN
5. PROYECCIONES 2010-2011
6. PREGUNTAS Y COMENTARIOS
7. SEGUIMIENTO



ANTECEDENTES



MARCO JURIDICO Y CONSTITUCIONAL

- Constitución de la República de El Salvador: Art. 119.- "Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda."
- Ley del Fondo Social para la Vivienda: Art. 3 .- El Fondo tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.
- Déficit habitacional, de acuerdo al VI Censo de Población y V de Vivienda 2007, Publicado en Abril de 2008:
 - Déficit Total: 360,301
 - Déficit Cuantitativo: 44,383
 - Déficit Cualitativo: 315,918



1. DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL

Cómo se encontró la entidad en Junio 2009?



Fondo Social para la Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS

En millones de US\$



BALANCE GENERAL	May-09	%
ACTIVO		
DISPONIBILIDADES	\$ 62.75	8.5%
CUENTAS POR COBRAR	\$ 5.35	0.7%
INVERSIONES	\$ 9.99	1.3%
PRESTAMOS Y DESCUENTOS (neto)	\$ 656.97	88.6%
ACTIVO FIJO	\$ 3.96	0.5%
OTROS ACTIVOS	\$ 2.36	0.3%
TOTAL ACTIVO	\$ 741.38	100.0%
CUENTAS DE ORDEN	\$ 103.95	
PASIVO		
CUENTAS POR PAGAR	\$ 6.87	0.9%
PRESTAMOS	\$ 2.30	0.3%
TITULOS VALORES	\$ 270.16	36.4%
DEPOSITOS DE COTIZANTES	\$ 282.91	38.2%
PROVISIONES	\$ 3.61	0.5%
OTROS PASIVOS	\$ 0.58	0.1%
TOTAL PASIVO	\$ 566.43	76.4%
PATRIMONIO ESTATAL		
PATRIMONIO	\$ 6.64	0.9%
SUPERAVIT POR REVALUACION	\$ 3.20	0.4%
RESERVAS	\$ 155.33	21.0%
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 9.79	1.3%
TOTAL PATRIMONIO ESTATAL	\$ 174.95	23.6%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 741.38	100.0%
CUENTAS DE ORDEN POR CONTRA	\$ 103.95	



Fondo Social para la Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS

En millones de US\$



ESTADO DE RESULTADOS	May-09	%
INGRESOS		
FINANCIEROS	\$ 25.38	82.3%
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 0.52	1.7%
OTROS INGRESOS	\$ 4.90	15.9%
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 0.04	0.1%
TOTAL INGRESOS	\$ 30.84	100.0%
GASTOS		
FINANCIEROS	\$ 8.02	26.0%
SANEAMIENTO DE PRESTAMOS (NETO)	\$ 6.63	21.5%
ADMINISTRATIVOS	\$ 5.98	19.4%
SANEAMIENTO DE ACTIVOS EXTRAORDI.	\$ 0.41	1.3%
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 0.01	0.0%
TOTAL GASTOS	\$ 21.05	68.3%
SUPERAVIT DEL EJERCICIO	\$ 9.79	31.7%



Fondo Social para la Vivienda

PRESUPUESTO 2009 EJECUTADO Y DISPONIBLE

En millones de US\$



RUBRO	PRESUPUESTO 2009	PRESUPUESTO ESTIMADO AL 31/05/09	EJECUTADO AL 31/05/09	% EJECUTADO / PRESUPUESTO ESTIMADO	SALDO PRESUPUESTO DISPONIBLE JUNIO-DIC. 09
INGRESOS					
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 1.00	\$ 0.42	\$ 0.36	85.25%	\$ 0.64
INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 63.00	\$ 26.25	\$ 26.69	101.68%	\$ 36.31
TRANSFERENCIA CORRIENTES	\$ 0.05	\$ 0.02	\$ 0.01	32.80%	\$ 0.04
VENTA DE ACTIVOS FIJOS	\$ 1.23	\$ 0.51	\$ 1.08	211.14%	\$ 0.15
REC. INVERSIONES FINANCIERAS	\$ 49.00	\$ 20.42	\$ 24.22	118.64%	\$ 24.78
ENDEUDAMIENTO PUBLICO	\$ 11.08	\$ 4.62	\$ 0.00	0.00%	\$ 11.08
SALDOS DE AÑOS ANTERIORES	\$ 11.57	\$ 4.82	\$ 3.47	71.95%	\$ 8.10
TOTAL INGRESOS	\$ 136.93	\$ 67.06	\$ 55.83	97.85%	\$ 81.11
EGRESOS					
REMUNERACIONES	\$ 8.10	\$ 3.37	\$ 3.02	89.41%	\$ 5.08
ADQUIS. DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 10.61	\$ 4.42	\$ 2.54	57.47%	\$ 8.07
GASTOS FINANC. Y OTROS	\$ 20.37	\$ 8.49	\$ 8.02	94.46%	\$ 12.36
TRANSFERENCIA CORRIENTES	\$ 5.25	\$ 2.19	\$ 2.70	123.20%	\$ 2.56
INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS	\$ 4.65	\$ 1.94	\$ 0.23	11.86%	\$ 4.42
INVERSIONES FINANCIERAS	\$ 72.02	\$ 30.01	\$ 32.97	109.87%	\$ 39.05
AMORTIZ. ENDEUD. PUBLICO	\$ 15.93	\$ 6.36	\$ 6.36	100.00%	\$ 9.57
TOTAL EGRESOS	\$ 136.93	\$ 66.77	\$ 55.83	98.33%	\$ 81.11

59.23 % del Presupuesto total



Fondo Social para la Vivienda

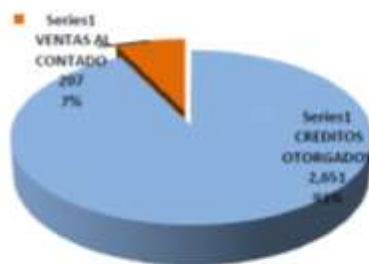
SOLUCIONES HABITACIONALES ENERO-MAYO 2009

Montos en millones de \$



SOLUCIONES HABITACIONALES	Ejecutado		Proyectado		Diferencia		% Cump.	
	Casos	Monto \$	Casos	Monto \$	Casos	Monto \$	Casos	Monto
CREDITOS OTORGADOS	2,651	\$37.58	2,500	\$33.88	151	\$3.70	106.0%	110.9%
VENTAS AL CONTADO	207	\$1.08	102	\$0.51	105	\$0.57	202.9%	210.9%
TOTALES	2,858	\$38.65	2,602	\$34.39	256	\$4.26	109.8%	112.4%

NÚMERO



MONTO





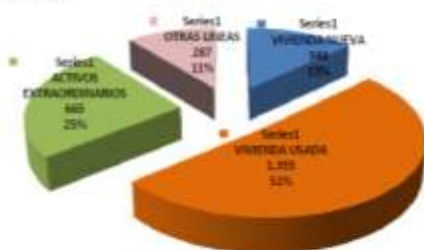
CREDITOS OTORGADOS ENERO-MAYO 2009



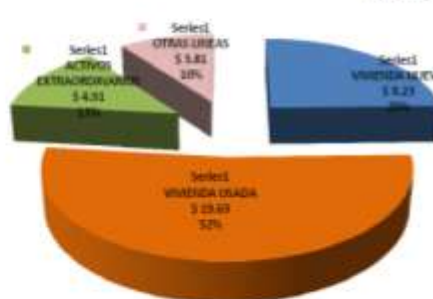
Montos en millones de \$

LINEA FINANCIERA	Ejecutado		Proyectado		Diferencia Proy/Ejec.		% Cump.	
	Número	Monto	Número	Monto	Número	Monto	Número	Monto
ADQUISICION DE VIVIENDA	1,699	\$ 28.86	1,645	\$ 27.15	54	\$ 1.71	103.28%	106.28%
Vivienda Nueva	344	\$ 9.23	475	\$ 10.13	-131	-\$ 0.90	72.42%	91.13%
Vivienda Usada	1,355	\$ 19.63	1,170	\$ 17.02	185	\$ 2.60	115.81%	115.29%
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	665	\$ 4.91	500	\$ 3.30	165	\$ 1.61	133.00%	148.79%
OTRAS LINEAS	287	\$ 3.81	355	\$ 3.43	-68	\$ 0.38	80.85%	111.08%
TOTAL	2,651	\$ 37.58	2,500	\$ 33.88	151	\$ 3.70	106.04%	110.91%

NÚMERO



MONTO



Meta total 2009: 6,600 créditos por \$96.7 millones,



PARTICIPACION DE MERCADO



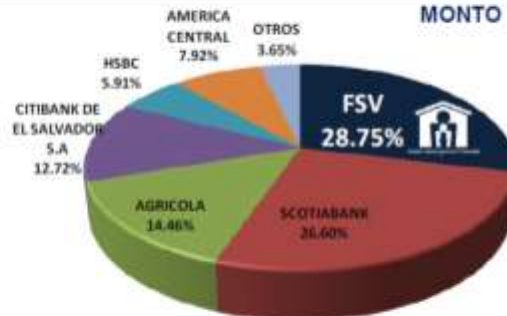
Al 31 de Mayo 2009

INSTITUCIONES	NUMERO	%	EN MILLONES DE \$	%
FSV	120,256	59.23%	\$896.51	28.75%
SCOTIABANK	25,494	12.56%	\$829.48	26.60%
AGRICOLA	17,743	8.74%	\$450.76	14.46%
CITIBANK DE EL SALVADOR, S.A. 1/	12,484	6.15%	\$396.68	12.72%
HSBC	7,065	3.48%	\$184.33	5.91%
AMERICA CENTRAL	5,101	2.51%	\$246.86	7.92%
OTROS	14,899	7.33%	\$113.66	3.65%
TOTAL	203,042	100.00%	\$3,118.29	100.00%

NÚMERO



MONTO



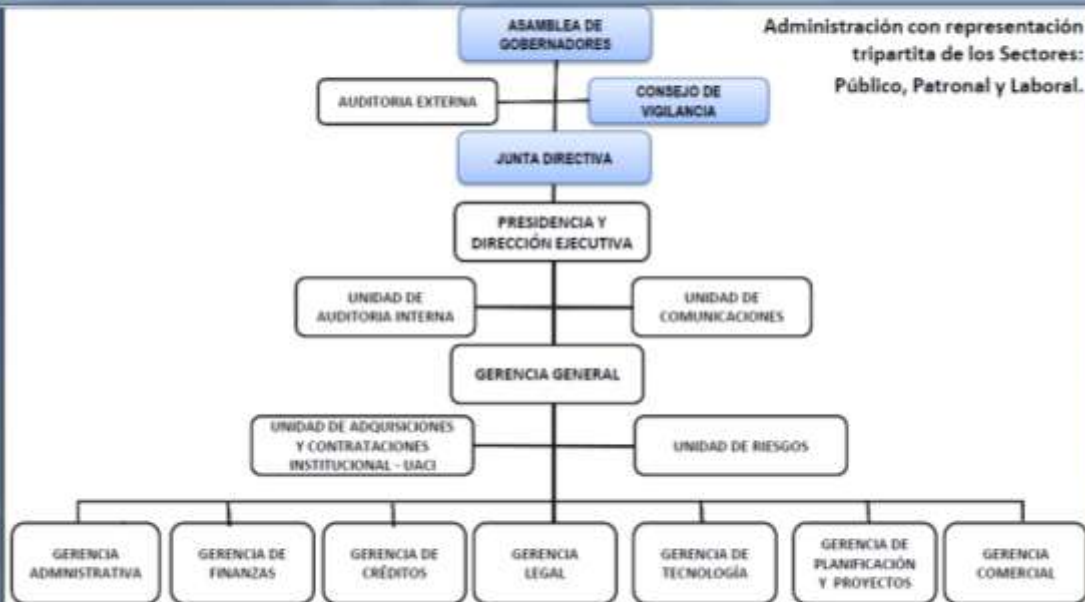
OTROS INCLUYE: Banco Hipotecario, Banco Promerica, First Commercial Bank, G&T Continental, Citibank, Fomento
Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero y Gcia. de Créditos FSV

1/ Sociedad resultante de la fusión de las Sociedades Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. y Banco Uno, S.A.



Fondo Social para la Vivienda

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



TOTAL EMPLEADOS: 380

Se tenía contrato de outsourcing en ventanilla que comprendía 47 personas.



Fondo Social para la Vivienda

PRINCIPALES PROBLEMAS



- Escasa oferta de vivienda en el mercado nacional, para el segmento que atiende el FSV, según Inventario de Proyectos iniciados a marzo 2009 actualizado en junio 2009: Del total de 1,839 viviendas de la oferta potencial disponible, únicamente 758 se encontraban con un avance del 75% en su construcción.
- Limitada participación de la banca en el financiamiento para la construcción de proyectos habitacionales: Disminución de aproximadamente un 10% en el crédito para construcción de vivienda reportado por el sistema financiero para 2009 con respecto a 2008.
- Impacto de la crisis en la situación de empleo/desempleo de clientes actuales y potenciales y reducción de remesas, derivando en deterioro en la capacidad crediticia: Disminución de aproximadamente 17,500 empleos de Enero a Diciembre de 2009, según base de datos del ISSS.
- Dificultad para la obtención de recursos financieros adicionales en condiciones favorables, para el otorgamiento de créditos. Desde septiembre de 2006, se modifica la Ley de Ahorro para Pensiones, eliminándose la obligatoriedad de los Fondos de Pensiones de invertir en títulos valores emitidos por el FSV, bajo condiciones favorables (TIBP a 180 días + 1%).
- Incremento de problemas de seguridad en algunas urbanizaciones con clientes activos.



Fondo Social para la Vivienda

PRINCIPALES PROBLEMAS



- Índice de morosidad en la cartera hipotecaria de 13.68% al 31 de mayo de 2009 por la atención de un segmento poblacional vulnerable.
- 2,489 activos extraordinarios (viviendas recuperadas) por un monto de \$24.2 millones y una reserva de saneamiento del 100% (\$24.2 millones).
- Pérdidas muy considerables en la venta de Activos Extraordinarios con un promedio de hasta el 30% de su valor contable.
- Fluctuación de la tasa de interés pasiva y su impacto en el costo de los recursos y margen financiero, limitando la variación de las tasas activas. Tasa de interés pagada a inversionistas (AFP's) por títulos valores (TIBP a 180 días + 1%) ajustable trimestralmente en función del mercado mientras que la Tasa de Interés activa aplicada a los préstamos vigentes es prácticamente fija.
- Caso "Verificación de denuncia de 4 clientes del FSV, relacionados con el proceso de otorgamiento de Créditos" presentado por la Unidad de Auditoría Interna del FSV, conocido y verificado por la Corte de Cuentas de la República y denuncia presentada ante la Fiscalía General de la República, a fin de que deduzcan posibles responsabilidades penales en estos créditos otorgados en 2007-2008, en cuyo trámite se presentaron irregularidades en alguna de la documentación presentada por los clientes/vendedor y en los valúos realizados.



Fondo Social para la Vivienda

PRINCIPALES FORTALEZAS



- Garantía implícita del Estado.
- Amplia y reconocida experiencia en la colocación de créditos hipotecarios de largo plazo a sectores de menores ingresos, administrando la mayor cartera hipotecaria del país.
- Recurso Humano con experiencia en la operatividad de la Institución y debidamente capacitado.
- Institución certificada bajo la Norma ISO 9001:2008 en todos sus procesos y con Sistema de documentación normativa implementado.
- Ejecución de un programa de mejora continua en los tiempos de atención y de respuesta a los usuarios.
- Sanidad de los Estados Financieros, confirmado por auditores externos.
- Suficiencia Patrimonial y presupuestaria, para el mantenimiento y sostenibilidad de la operatividad institucional.





PRINCIPALES FORTALEZAS



- Fortalecimiento institucional y financiero, mediante plan de modernización impulsado en el marco del Préstamo de Vivienda GOES-BID.
- Planes de trabajo definidos, cuantificados y en ejecución, debidamente monitoreados.
- Suficiencia de información para la toma de decisiones.
- Equipamiento físico y tecnológico adecuado y actualizado.
- Política de reservas de saneamiento de cartera hipotecaria y activos extraordinarios.
- Supervisión y Fiscalización: Institución ampliamente supervisada y fiscalizada, principalmente por Corte de Cuentas de la República, Superintendencia del Sistema Financiero, Superintendencia de Valores, Superintendencia de Pensiones, Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda, Auditoría Externa y Fiscal, Consejo de Vigilancia, Auditoría Interna .
- Clasificación de Riesgos: El FSV es evaluado trimestralmente por dos Clasificadoras de riesgos, por ser emisor en Bolsa de Valores y por sus emisiones.

FitchRatings

Emisiones: A +
Emisor: A

Equilibrium
Clasificadora de Riesgo S.A.

Emisiones: A
Emisor: EA-



PLAN DE TRABAJO 2010-2014



PRINCIPALES POLITICAS 2010-2014



- Privilegiar la **orientación de la inversión (80%)** hacia las familias de **más bajos ingresos** (hasta 4 salarios mínimos).
- **Mantener las mejores condiciones crediticias** para el financiamiento de los diferentes destinos de créditos en función del costo de los recursos y de forma sostenible.
- **Desarrollar y consolidar el Programa de Proyección Social** con Política Crediticia en condiciones favorables para familias vulnerables, de escasos recursos, a través de la venta de activos extraordinarios del FSV.
- **Precalificar y calificar los proyectos habitacionales** a ser financiados por el FSV.
- **Supervisar la ejecución de los Proyectos Habitacionales** para que las familias adquieran viviendas dignas y seguras.
- Fomentar la **estabilidad laboral del recurso humano** de la institución manteniendo permanente vigilancia del correcto desempeño del mismo.
- Velar por la **mejora continua de los procesos claves** institucionales para asegurar la satisfacción de nuestros clientes.
- **Mejoras tecnológicas** para eficientar los procesos y el servicio al cliente.



PRINCIPALES PROYECTOS 2010-2014



Otorgamiento de **35,000 créditos por \$646.6 millones** aproximadamente durante el quinquenio, así:

- **20,663 créditos por \$479.5 millones** para adquisición de Vivienda Nueva, siendo el 91% en número de créditos y el 80% en monto, orientado a usuarios con ingresos de hasta 4 SM.
- **18,750 viviendas por un monto de \$384.3 millones** financiadas dentro del Programa "Casa para Todos" impulsado por el Gobierno de la República.
- Colocación de **6,880 activos extraordinarios por un monto de \$50.9 millones**; de los cuales aproximadamente el 50% serán canalizados a través del Programa de Proyección Social.

LINEA CREDITICIA	NUMERO	%	MONTO En millones de US\$	%
CREDITOS CON DESEMBOLSO	27,884	80%	\$593.4	92%
ADQUISICION DE VIVIENDA	26,747	76%	\$578.0	89%
VIVIENDA NUEVA	20,663	77%	\$479.5	83%
Hasta 4 S M	18,750	91%	\$384.3	80%
Mayor a 4 S M	1,913	9%	\$95.1	20%
VIVIENDA USADA	6,084	23%	\$98.5	17%
OTRAS LINEAS	1,137	4%	\$15.4	3%
CREDITOS SIN DESEMBOLSO	7,116	20%	\$53.2	8%
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	6,880	97%	\$50.9	96%
REFINANCIAMIENTOS	236	3%	\$2.3	4%
TOTAL	35,000	100%	\$646.6	100%





Fondo Social para la Vivienda

PRINCIPALES PROYECTOS 2010-2014



- Establecimiento de **nuevas políticas de administración de crédito con enfoque social**, para deudores con créditos en mora, facilitando que las familias mantengan la propiedad de su vivienda (reducción de daciones en pago) al poner sus préstamos al día, mejorando con ello la sanidad de la cartera hipotecaria.
- Continuar **mejorando los procesos institucionales**, orientados a la atención de las necesidades y expectativas de los clientes, bajo los requisitos de la **Norma ISO 9001:2008**, para mantener al FSV como una institución auto sostenible con capacidad de respuesta ante la demanda de vivienda de las familias de menores ingresos.
- **Construcción del nuevo edificio administrativo** para recursos logísticos, comedor del personal y archivo general del FSV.



Fondo Social para la Vivienda

OTROS PROYECTOS Y METAS IMPORTANTES 2010-2014



COMPROMISOS CON LA TRANSPARENCIA Y PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN:

Impulsar una **Política de Transparencia Institucional** que contemple:

- Rendición de cuentas permanente
- Participación ciudadana
- Acceso a la Información
- Definición de reglas claras

Incluyendo, entre otras medidas:

- Implementación de la Oficina de Información y Respuesta (OIR)
- Actualización sitio web, redes sociales.
- Revisión y mejora continua de los procesos y sus controles para mejorar los tiempos de respuesta .
- Medición de la Satisfacción del cliente (Encuesta, quejas y reclamos, sugerencias, etc.)
- Revisión y mejora continua de los procesos de compra bajo la LACAP y de los requisitos y condiciones de participación en estos procesos.
- Revisión y mejora continua de los procesos de reclutamiento y selección del personal.
- Capacitación del personal del FSV en valores institucionales; prohibiciones, deberes de la Ley de Ética y Reglamento Interno de Trabajo.



Fondo Social para la Vivienda

COMPROMISOS 2010-2014



Con la ejecución de los proyectos planificados para el quinquenio 2010-2014, antes explicados, el FSV espera cumplir los siguientes compromisos:

- Solución del problema habitacional de **35,000** familias y **147,000** salvadoreños (4.2 por familia).
- Disminución de aproximadamente el **60%** del déficit cuantitativo (44,383) registrado en el VI Censo de Población y V de Vivienda, realizado en 2007, mediante el otorgamiento de 26,747 créditos para adquisición de vivienda.
- Orientación del **45%** del total de créditos para atender a mujeres.
- **37,500** soluciones a familias con créditos en mora aplicando nuevas políticas de cobro.
- Contar con una **Institución fortalecida y auto sostenible** que facilite y asegure el acceso al crédito a familias de menores recursos económicos que necesitan solucionar su problema de vivienda.
- Brindar **servicios más eficientes** a los usuarios del FSV en cuanto a: tiempos de respuesta y estar más cerca de la gente.



RESULTADOS DEL PRIMER AÑO DE GESTIÓN





Fondo Social para la Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS

En millones de US\$



BALANCE GENERAL	May-09	%	May-10	%
ACTIVO				
DISPONIBILIDADES	\$ 62.75	8.5%	\$ 40.44	5.5%
CUENTAS POR COBRAR	\$ 5.35	0.7%	\$ 4.67	0.6%
INVERSIONES	\$ 9.99	1.3%	\$ 7.62	1.0%
PRESTAMOS Y DESCUENTOS (neto)	\$ 656.97	88.6%	\$ 679.26	92.0%
ACTIVO FIJO	\$ 3.96	0.5%	\$ 4.02	0.5%
OTROS ACTIVOS	\$ 2.36	0.3%	\$ 2.67	0.4%
TOTAL ACTIVO	\$ 741.38	100.0%	\$ 738.58	100.0%
CUENTAS DE ORDEN	\$ 103.95		\$ 141.43	
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR	\$ 6.87	0.9%	\$ 7.23	1.0%
PRESTAMOS	\$ 2.30	0.3%	\$ 0.35	0.0%
TITULOS VALORES	\$ 270.16	36.4%	\$ 265.14	34.5%
DEPOSITOS DE COTIZANTES	\$ 282.91	38.2%	\$ 276.36	37.4%
PROVISIONES	\$ 3.61	0.5%	\$ 5.84	0.8%
OTROS PASIVOS	\$ 0.58	0.1%	\$ 0.60	0.1%
TOTAL PASIVO	\$ 566.43	76.4%	\$ 545.52	73.9%
PATRIMONIO ESTATAL				
PATRIMONIO	\$ 6.64	0.9%	\$ 6.64	0.9%
SUPERAVIT POR REVALUACION	\$ 3.20	0.4%	\$ 0.83	0.1%
RESERVAS	\$ 155.33	21.0%	\$ 175.73	23.8%
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 9.79	1.3%	\$ 9.86	1.3%
TOTAL PATRIMONIO ESTATAL	\$ 174.95	23.6%	\$ 193.01	26.1%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 741.38	100.0%	\$ 738.58	100.0%
CUENTAS DE ORDEN POR CONTRA	\$ 103.95		\$ 141.43	

Mayor colocación en cartera

Reducción del pasivo por amortización de deudas

Fortalecimiento del Patrimonio de la Institución.



Fondo Social para la Vivienda

ESTADOS FINANCIEROS

En millones de US\$



ESTADO DE RESULTADOS	May-09	%	May-10	%
INGRESOS				
FINANCIEROS	\$ 25.38	82.3%	\$ 24.83	77.8%
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 0.52	1.7%	\$ 2.25	7.1%
OTROS INGRESOS	\$ 4.90	15.9%	\$ 4.80	15.0%
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 0.04	0.1%	\$ 0.03	0.1%
TOTAL INGRESOS	\$ 30.84	100.0%	\$ 31.91	100.0%
GASTOS				
FINANCIEROS	\$ 8.02	26.0%	\$ 5.92	18.6%
SANEAMIENTO DE PRESTAMOS (NETO)	\$ 6.63	21.5%	\$ 9.64	30.2%
ADMINISTRATIVOS	\$ 5.98	19.4%	\$ 5.92	18.6%
SANEAMIENTO DE ACTIVOS EXTRAORDI.	\$ 0.41	1.3%	\$ 0.56	1.8%
AJUSTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 0.01	0.0%	\$ 0.01	0.0%
TOTAL GASTOS	\$ 21.05	68.3%	\$ 22.05	69.1%
SUPERAVIT DEL EJERCICIO	\$ 9.79	31.7%	\$ 9.86	30.9%

Venta de activos improductivos (terrenos)

Saneamiento de cartera hipotecaria



Estados Financieros publicados en sitio web.



Fuente Social para la Vida

PRESUPUESTO 2010

En millones de \$



RUBRO	PRESUPUESTO 2010	PRESUPUESTO ESTIMADO A MAYO 2010	EJECUTADO A MAYO 2010	% (EJECUTADO /PRESUPUESTO ESTIMADO)	AHORRO O DEFICIT
INGRESOS					
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 0.80	\$ 0.33	\$ 0.29	86.66%	-\$ 0.04
INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 64.40	\$ 26.83	\$ 27.65	103.03%	\$ 0.81
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	\$ 0.05	\$ 0.02	\$ 0.00	9.63%	-\$ 0.02
VENTA DE ACTIVOS FIJOS	\$ 0.90	\$ 0.38	\$ 0.54	143.43%	\$ 0.16
RECUPERACION DE INVERSIONES FINANCIERAS	\$ 41.60	\$ 17.33	\$ 22.11	127.55%	\$ 4.78
ENDEUDAMIENTO PUBLICO	\$ 53.50	\$ 22.29	\$ 0.00	0.00%	-\$ 22.29
SALDOS AÑOS ANTERIORES	\$ 0.61	\$ 0.26	\$ 0.00	0.00%	-\$ 0.26
TOTAL DE INGRESOS	\$ 161.86	\$ 67.44	\$ 50.58	75.00%	-\$ 16.86
EGRESOS					
REMUNERACIONES	\$ 8.92	\$ 3.72	\$ 3.33	89.46%	\$ 0.39
ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 11.10	\$ 4.63	\$ 2.07	44.83%	\$ 2.55
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 20.12	\$ 8.39	\$ 6.07	72.36%	\$ 2.32
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	\$ 6.03	\$ 2.51	\$ 2.26	89.84%	\$ 0.26
INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS	\$ 3.50	\$ 1.46	\$ 0.23	16.01%	\$ 1.23
INVERSIONES FINANCIERAS	\$ 96.42	\$ 40.18	\$ 29.73	74.00%	\$ 10.44
AMORTIZACION DE ENDEUDAMIENTO PUBLICO	\$ 15.76	\$ 6.28	\$ 6.28	100.00%	\$ 0.00
TOTAL DE EGRESOS	\$ 161.86	\$ 67.16	\$ 49.97	74.41%	\$ 17.19



Fuente Social para la Vida

FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA





SOLICITUDES RECIBIDAS Y CREDITOS OTORGADOS



Junio 2009 a Mayo 2010

Actividad	Resultados		Resultados		Meta		% variación	
	Jun. 08 – May. 09		Jun. 09 – May. 10		Jun. 09-May 10		Periodo anterior	
	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto
Créditos								
Solicitudes Recibidas	7,412	\$96.69	7,533	\$118.81			101.6%	122.9%
Solicitudes Aprobadas	6,582	\$83.61	6,581	\$101.37			100.0%	121.2%
Aprobadas / Recibidas %	88.8%	86.5%	87.4%	85.3%				
Créditos Formalizados 1/	6,133	\$78.30	6,074	\$93.83	6,274	\$93.67	99.0%	119.8%
Formalizadas/ aprobadas %	93.2%	93.6%	92.3%	92.6%				

Montos en millones de US\$

1/ El cumplimiento con respecto a las metas es del 99.0% en número de casos y del 119.8% en monto.
Principales causas de no formalización de solicitudes: problemas con la garantía, verificación de información, denegatoria de JD, rechazo póliza, actividad no sujeta a crédito, falsedad en información, etc.



SOLUCIONES HABITACIONALES

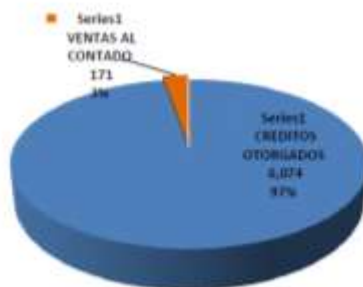
Junio 2009 a Mayo 2010



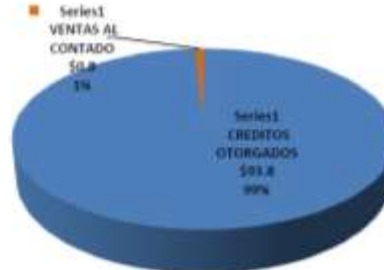
Montos en millones de \$

SOLUCIONES HABITACIONALES	Ejecutado		Proyectado		Diferencia		% Cump.	
	No.	Monto	No.	Monto	No.	Monto	No.	Monto
CREDITOS OTORGADOS	6,074	\$93.8	6,274	\$93.7	-200	\$0.1	96.8%	100.1%
VENTAS AL CONTADO	171	\$0.8	219	\$1.1	-48	-\$0.3	78.1%	76.4%
TOTAL	6,245	\$94.7	6,493	\$94.8	-248	-\$0.1	96.2%	99.9%

NUMERO



MONTO



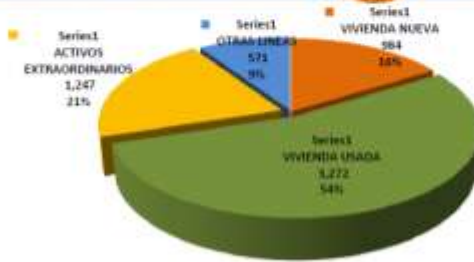


CREDITOS OTORGADOS

Junio 2009 a Mayo 2010



LINEA FINANCIERA	Junio 2008 - Mayo 2009				Junio 2009 - Mayo 2010				Variaciones %	
	Nº	%	Millones \$	%	Nº	%	Millones \$	%	Nº	Monto
VIVIENDA NUEVA	766	12%	\$16.65	21%	984	16%	\$26.35	28%	28.5%	58.2%
VIVIENDA USADA	3,102	51%	\$42.63	54%	3,272	54%	\$50.87	54%	5.5%	19.3%
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	1,703	28%	\$12.28	16%	1,247	21%	\$9.41	10%	-26.8%	-23.4%
OTRAS LINEAS	562	9%	\$6.74	9%	571	9%	\$7.09	8%	1.6%	5.3%
TOTAL	6,133	100%	\$78.30	100%	6,074	100%	\$93.72	100%	-1.0%	19.7%



Otorgamiento de 6,074 créditos por \$93.7 millones, beneficiando aproximadamente 25 mil 511 salvadoreños que hoy en día disfrutan de mejores condiciones habitacionales y que con relación al periodo anterior significa un incremento en el monto invertido de \$15.4 millones (19.7%).

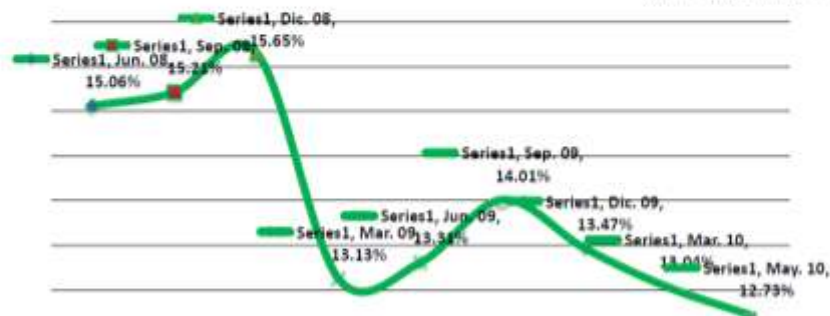


INDICE DE MORA



Mora	Acum. Jun 08 - May 09		Acum. Jun 09 - May 10		% Variación Periodo anterior		Meta Jun 09-May 10	% Cump. Meta
	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto		
Cartera Vencida	15,441	\$108.4	14,210	\$101.8	108.7%	106.5%	12.8%	100.3%
Índice de Mora	13.68%		12.73%		107.5%			

Montos en millones de US\$



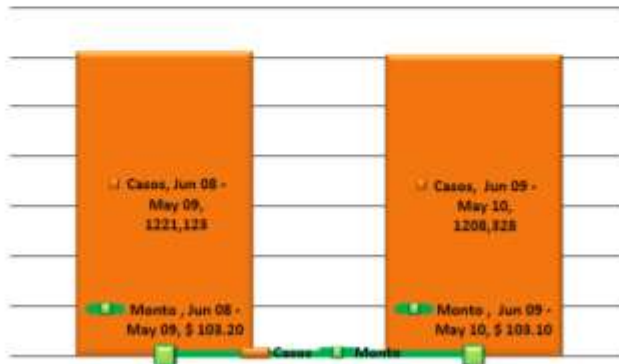


RECUPERACIÓN DE CARTERA



Recaudación	Ejecutado Jun 08 - May 09		Ejecutado Jun 09 - May 10		% Variación	
	Nº Cuotas	Monto	Nº Cuotas	Monto	Nº Cuotas	Monto
Nº Cuotas y Monto	1,221,123	\$103.2	1,208,328	\$103.1	99.0%	99.9%

Montos en millones de US\$



PARTICIPACION DE MERCADO

Al 30 de Abril 2010

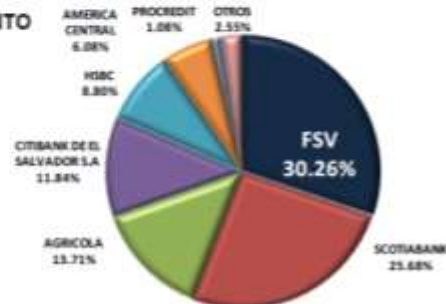


INSTITUCIONES	Número	%	Millones de \$	%
FSV	120,220	60.69%	\$937.05	30.26%
SCOTIABANK	23,827	12.03%	\$795.35	25.68%
AGRICOLA	16,810	8.49%	\$424.56	13.71%
CITIBANK DE EL SALVADOR, S.A.	11,774	5.94%	\$366.67	11.84%
HSBC	5,487	2.77%	\$272.68	8.80%
AMERICA CENTRAL	7,062	3.57%	\$188.39	6.08%
PROCREDIT	1,055	0.53%	\$33.33	1.08%
OTROS	11,850	5.98%	\$78.84	2.55%
TOTAL	198,085	100.00%	\$3,096.87	100.00%

NUMERO



MONTO



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero y Genérico de Créditos, FSV.

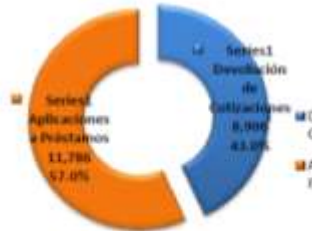
*OTROS incluye: Banco Hipotecario, Banco Promotora, First Commercial Bank, G&T Continental, Citibank El Salvador, N.A., Sucursal El Salvador, Fomento Agropecuario y Banco Azteca.



COTIZACIONES



Actividad	Ejecutado Jun 08 - May 09		Ejecutado Jun 09 - May 10		% Variación Periodo anterior		Meta Jun 09-May 10		% Cump. Meta	
	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto
Devolución de Cotizaciones por causal	8,610	\$5.2	8,906	\$5.3	103.4%	101.9%	9,072	\$5.5	98.2%	96.4%
Invalidez Total Permanente	238	\$0.1	266	\$0.2	111.8%	200.0%				
Jubilación	7,105	\$4.5	7,446	\$4.7	104.8%	104.4%				
Muerte	1,267	\$0.6	1,194	\$0.5	94.2%	83.3%				
Aplicaciones a Préstamos	11,054	\$2.2	11,786	\$2.1	106.6%	95.5%	10,000	\$2.0	117.9%	105.0%
Cuentas Activas	1,036,302	\$282.9	1,019,642	\$276.4						



Devolución total de Cotizaciones



Devolución de Cotizaciones por causal

Montos en millones de US\$



TITULOS VALORES



Actividad	Ejecutado Jun 08 - May 09	Ejecutado Jun 09 - May 10
Títulos Valores		
Amortización a Capital	\$15.0	\$15.0
Pago de Intereses	\$14.9	\$14.0
Saldos Emisiones	\$270.2	\$255.1
Tasa Ponderada	6.07%	4.39%

Montos en millones de US\$



Amortización a Capital Pago de Intereses





MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL PRIMER AÑO DE GESTIÓN



- Participación en el Programa "Casa para Todos" (PCPT) que forma parte del Plan Global Anti-Crisis, y que tiene como objetivos, la generación de empleo, la reactivación del sector de construcción de viviendas y la solución del problema habitacional de las familias más necesitadas.
- Créditos Otorgados en el marco del Programa "Casa para Todos", del 1º de Junio de 2009 al 31 de Mayo de 2010:

PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA	RANGO DE SALARIO MÍNIMO \$207.60	Nº CRÉDITOS	MONTO OTORGADO (MILLONES \$)
\$11,778.93	De 1.0 Hasta 1.5 Salarios Mínimos	37	\$0.34
\$13,915.54	De 1.5 Hasta 2.0 Salarios Mínimos	57	\$0.64
\$15,412.82	De 2.0 Hasta 2.5 Salarios Mínimos	99	\$1.33
\$17,828.30	De 2.5 Hasta 3.0 Salarios Mínimos	100	\$1.63
\$19,258.39	De 3.0 Hasta 3.5 Salarios Mínimos	69	\$1.22
\$21,140.17	Mas de 3.5 Salarios Mínimos	231	\$4.48
TOTAL		593	\$9.64



MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL PRIMER AÑO DE GESTIÓN



La participación del FSV dentro del Programa "Casa para Todos" ha significado desarrollar una serie de medidas que favorecen la ejecución de las actividades crediticias institucionales en beneficio de más salvadoreñas y salvadoreños, destacando lo siguiente:

- **Fortalecimiento del Área Técnica de la Institución**

Creación de la Gerencia Técnica para fortalecer los mecanismos institucionales de supervisión de proyectos habitacionales de interés social, que permitan verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para minimizar o, de ser posible, eliminar riesgos en el hábitat de los salvadoreños.

- **Fideicomiso de Respaldo para Créditos de Desarrollo Habitacional (FORDEH)**

Mecanismo creado en coordinación con el BMI para estimular en el Sistema Financiero el financiamiento de corto plazo para la construcción de viviendas de interés social, donde el BMI es el fiduciario y el FSV fideicomisario y fideicomitente.

- **Convenios de Coordinación para el financiamiento de proyectos habitacionales de interés social.**

Banco Agrícola, S.A. y HSBC de El Salvador, para el desarrollo de proyectos que no requieren respaldo del FORDEH.

- **Realización de activo fijo improductivo.**

Se canceló deuda con el Ministerio de Hacienda mediante el traspaso de un terreno hasta la fecha improductivo, ubicado en el municipio de San Martín, en el que FONAVIPO construirá 1,500 viviendas que forman parte del Programa Casa para Todos, que se otorgarán bajo la figura de subsidio en especie (terreno) y crédito de largo plazo que el FSV concederá.



SISTEMA DE OFERTA DE VIVIENDA



Desarrollado para registrar la oferta de vivienda existente en el mercado, con el objeto de monitorear la construcción de vivienda de interés social para los futuros clientes del FSV. Este sistema permite monitorear los proyectos habitacionales con factibilidad autorizada, que en el período presentan **2,722 unidades habitacionales con precios accesibles a los clientes del FSV por \$98.05 millones.**

Proyectos autorizados
Datos del 1° de Junio 2009 al 31 de mayo de 2010.

DETALLE	N° PROYECTOS	N° VIVIENDAS	MONTO DEL PROYECTO (En millones US\$)	DEPARTAMENTO	N° PROYECTOS	N° VIVIENDAS	MONTO DEL PROYECTO (En millones US\$)
PRECALIFICACIONES							
AUTORIZADAS	19	3,570	\$75.03	SAN SALVADOR	19	2,462	\$61.93
FACTIBILIDADES							
AUTORIZADAS HASTA \$28,500	19	1,332	\$27.28	SANTA ANA	17	952	\$25.72
AUTORIZADAS MAYORES A \$28,500	36	1,390	\$70.78	LA LIBERTAD	13	889	\$35.85
TOTAL FACTIBILIDADES	37	2,722	\$98.05	SAN MIGUEL	12	273	\$8.41
				SONSONATE	8	318	\$7.82
				LA UNION	3	600	\$16.69
				LA PAZ	2	786	\$16.27
				AHUACHAPAN	2	12	\$0.38
TOTAL PRECALIFICACIONES + FACTIBILIDADES	76	6,292	\$173.09	TOTAL	76	6,292	\$173.09

80.3%



SISTEMA DE DEMANDA DE VIVIENDA



Con base a las precalificaciones de crédito realizadas a los potenciales compradores de vivienda por medio de crédito del FSV, con el propósito de orientar el desarrollo de proyectos habitacionales según características y preferencias identificadas en el sistema. Desde el 2 de Junio del 2009 hasta el 31 de mayo de 2010 se ha capturado **22,746 precalificaciones por \$352.0 millones.**

RANGO DE PRECIO	PRECALIFICADOS	
Hasta \$10,300.00	10,733	47.2%
Más de \$10,300.00 hasta \$15,000.00	4,533	19.9%
Más de \$15,000.00 hasta \$23,000.00	3,669	16.1%
Más de \$23,000.00 hasta \$28,500.00	1,205	5.3%
Sub Total - Hasta \$28,500.00	20,140	88.5%
Más de \$28,500.00 hasta \$50,000.00	2,062	9.1%
Más de \$50,000.00 hasta \$75,000.00	534	2.3%
Más de \$75,000.00	10	0.0%
Sub Total - Mayor a \$28,500.00	2,606	11.5%
TOTAL DISPONIBLES	22,746	100.0%

DEPARTAMENTO	N°	%
SAN SALVADOR	15,487	68.09%
LA LIBERTAD	2,283	10.04%
SANTA ANA	1,580	6.95%
SAN MIGUEL	1,503	6.61%
SONSONATE	680	2.99%
LA PAZ	330	1.45%
AHUACHAPAN	288	1.27%
CUSCATLAN	141	0.62%
USulután	129	0.57%
CHALATENANGO	90	0.40%
SAN VICENTE	84	0.37%
LA UNION	65	0.29%
MORAZAN	49	0.22%
CABAÑAS	37	0.16%
TOTAL	22,746	100.00%

83.7%





MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL PRIMER AÑO DE GESTIÓN



- **Establecimiento del Área Social**, creada para asumir la responsabilidad Institucional hacia las familias salvadoreñas a fin de fortalecer el enfoque humano y social, coordinando las acciones requeridas para atender las necesidades de vivienda de sectores poblacionales de bajos recursos económicos y altamente vulnerables. Esta área brinda la atención de reclamos de clientes, casos recibidos de las diferentes unidades gubernamentales y la venta de activos extraordinarios a sectores vulnerables mediante Programa de Proyección Social en términos y condiciones favorables.
- El **Programa de Proyección Social** para impulsar el financiamiento a familias vulnerables, de escasos recursos económicos, que no tengan suficiente capacidad de pago para adquirir un financiamiento bajo las condiciones normales y que carezcan de vivienda o de una solución habitacional que cumpla con las necesidades básicas de habitabilidad, así:
 - Precio de venta del activo extraordinario más su habilitación de hasta \$7,500.00
 - Prima del 0%.
 - Plazo de hasta 300 meses. Para los pensionados o con edades de 3 años o menos a la edad establecida para su jubilación, se otorgará un plazo máximo de 180 meses.
 - Cuota promedio de amortización del crédito de \$40.00, siempre y cuando la última cuota de capital al vencimiento no sea mayor de \$1,000.00. Los casos que no cumplan estas condiciones la cuota se calculará en forma normal, de acuerdo al monto y plazo aprobado.



MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL PRIMER AÑO DE GESTIÓN



- Preparación y presentación de propuesta de Proyecto de Decreto Legislativo para obtener el aumento de techo para la calificación de vivienda de interés social de \$15,000 a \$28,500.00, lo que permitiría ahorros importantes a los futuros compradores de las viviendas con esos precios.
- Implementación de **medidas especiales dentro de la normativa crediticia** que tienen como objetivo mejorar las condiciones para las familias que deseen acceder a financiamiento habitacional, entre las que se cuenta:
 - Programa Aporte Controlado de Prima (Sector Formal)
 - Política Temporal de Pago por Desempleo
 - Política de Reestructuración de DeudaAdicionalmente y para que aquellas familias con préstamos en mora puedan mantener la propiedad de sus viviendas, existen otras facilidades:
 - Ampliaciones de plazo
 - Refinanciamientos
 - Planes Temporales de Pago
 - Permutas
- **Disminución del inventario de activos extraordinarios** en un 17.6% pasando de 2,489 activos extraordinarios a 2,052 por un monto de \$19.7 millones y manteniendo las reservas de saneamiento en un 100% en mayo de 2010 con respecto a mayo de 2009.



ACTIVOS EXTRAORDINARIOS: Viviendas recuperadas por vía judicial en casos de mora o por dación en pago (usuario entrega la vivienda para cubrir el saldo de la deuda y por no desear conservarla).



MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL PRIMER AÑO DE GESTIÓN



- **Denuncias** presentadas ante la Fiscalía General de la República y actualmente en trámite, así:
 - Julio 2009: Ampliación a 23 casos de los 4 inicialmente denunciados
 - Noviembre de 2009: Presentación de aviso por uso de documentos falsos (falsedad material e ideológica) resultando procesadas 11 personas externas al FSV
 - Enero – Mayo de 2010:
 - Presentación de 3 denuncias en contra de 3 personas externas al FSV por afectación a usuarios con trámites crediticios.
 - Presentación de 3 avisos por presunta comisión de hechos delictivos.
- **Atención de emergencias** derivadas de lluvias, cárcavas, entre otros, mediante:
 - Coordinación interinstitucional
 - Comisión interna para evaluación y monitoreo de situaciones de riesgo en urbanizaciones con viviendas financiadas por el FSV.
 - Facilitación a nuestros usuarios del trámite ante Compañías aseguradoras, de los reclamos de daños a viviendas y alquiler emergente.



MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN EL PRIMER AÑO DE GESTIÓN



- **Mejora en la prestación de servicios mediante la estandarización de la Página Web (Gobierno Electrónico),** colocándose el FSV dentro del Gobierno, como la Institución mejor evaluada en la primera fase del proyecto, fortaleciendo su mecanismo de transparencia a través del acercamiento de la información publicada en el sitio web institucional.

The image shows two overlapping screenshots of official documents. The top document is a letter or report with a header that includes the logo of the Government of the Republic of Ecuador and the text 'GOBIERNO ELECTRÓNICO'. The bottom document is a table titled 'EVALUACIÓN DE LOS SERVICIOS' (Evaluation of Services) with columns for 'SERVICIO', 'PUNTAJE', 'CALIFICACIÓN', and 'COMENTARIOS'. The table contains the following data:

SERVICIO	PUNTAJE	CALIFICACIÓN	COMENTARIOS
2.00	0.14	5.51	A

Below the table, there is a section titled 'RECOMENDACIONES PARA MEJORAR' (Recommendations for Improvement).





MANTENIMIENTO CERTIFICACION SGC Y CLASIFICACIÓN DE RIESGO



- **Mantenimiento de la Certificación del SGC del FSV** conforme resultados de la Auditoría de Seguimiento al Primer año de Certificación del SGC realizada del 17 al 20 de Mayo de 2010, por AENOR Internacional, en Agencia Central, Agencia San Miguel y Agencia Santa Ana, destacando:
 - El sistema presenta mejoras significativas con respecto a lo observado en año anterior.
 - Se evidencia un seguimiento acorde a las acciones correctivas derivadas de las auditorías internas, un seguimiento hacia los indicadores de gestión y una formación apropiada para las personas que realizan actividades relacionadas al Sistema de Gestión.
 - El sistema está adecuadamente implantado, en constante búsqueda de la mejora continua, con capital humano comprometido y un sistema de trabajo incluyente que permite que las personas participen en el diseño y mejoramiento de los procesos.



MANTENIMIENTO CERTIFICACION SGC Y CLASIFICACIÓN DE RIESGO



El FSV es evaluado trimestralmente por 2 Clasificadoras de Riesgo, por su calidad de emisor en Bolsa de Valores y por sus emisiones. Conforme Estados Financieros al 31 de diciembre de 2009, se ha logrado el mantenimiento de las calificaciones de riesgo del FSV, así:

FitchRatings

Emisiones: A +
Emisor: A

Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.

Emisiones: A
Emisor: EA-





PROCESOS ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS



JUNIO- DIC. 2009 Y ENERO – MAYO 2010

Montos en US\$

PROCESOS EJECUTADOS				
Tipo de contratación	CONTRATADOS / ADJUDICADOS		EN PROCESO	
	Junio-Dic. 2009		Enero-Mayo 2010	
	Nº	Monto	Nº	
Concurso Público	1	\$ 55,268.30	-	
Contratación Directa	3	\$ 392,478.83	2	
Licitación Pública	7	\$ 2,751,342.00	4	
Licitación Pública por Invitación	8	\$ 329,056.13	3	
TOTAL	19	\$ 3,528,145.26	9	

PROCESOS CON RECURSOS INTERPUESTOS Y ADJUDICACIÓN RATIFICADA				
Tipo de contratación	Junio-Dic. 2009		Enero-Mayo 2010	
	Nº	Monto	Nº	Monto
	Licitación Pública	3	\$ 1,894,412.00	-
Licitación Pública por Invitación	-	-	2	\$ 44,662.12
TOTAL	3	\$ 1,894,412.00	2	\$ 44,662.12

PROCESOS DECLARADOS DESIERTOS		
Tipo de contratación	Junio-Dic. 2009	Enero-Mayo 2010
Licitación Pública	1	-
Licitación Pública por Invitación	4	-
Contratación Directa		1
TOTAL	5	1



PROYECCIONES 2010-2011



CREDITOS A OTORGAR 2010-2011



Montos en millones de US\$

LINEA CREDITICIA	2010		2011		TOTAL	
	NUMERO	MONTO	NUMERO	MONTO	NUMERO	MONTO
CREDITOS CON DESEMBOLSO	4,858	\$ 96.3	5,614	\$ 109.4	10,472	\$ 205.7
ADQUISICION DE VIVIENDA	4,628	\$ 93.3	5,385	\$ 106.4	10,013	\$ 199.7
VIVIENDA NUEVA	2,666	\$ 62.9	3,897	\$ 82.6	6,563	\$ 145.5
Hasta 4 5 M	2,137	\$ 37.9	3,454	\$ 61.0	5,591	\$ 98.9
Mayor a 4 5 M	529	\$ 25.0	443	\$ 21.6	972	\$ 46.6
VIVIENDA USADA	1,962	\$ 30.4	1,488	\$ 23.8	3,450	\$ 54.2
OTRAS LINEAS	230	\$ 2.9	229	\$ 3.0	459	\$ 5.9
CREDITOS SIN DESEMBOLSO	1,311	\$ 9.8	1,389	\$ 10.4	2,700	\$ 20.2
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	1,268	\$ 9.4	1,343	\$ 9.9	2,611	\$ 19.3
REFINANCIAMIENTOS	43	\$ 0.4	46	\$ 0.5	89	\$ 0.9
TOTAL	6,169	\$ 106.1	7,003	\$ 119.8	13,172	\$ 225.9



De enero a mayo de 2010 se registran 2,069 créditos por \$32.8 millones, representando un cumplimiento de meta del 95.2% y 106.3% respectivamente.



PREGUNTAS Y COMENTARIOS



Comentarios
Testimoniales



SEGUIMIENTO Y RESPUESTA A COMENTARIOS:

Sitio web: www.fsv.gob.sv

Correo: comunicaciones@fsv.gob.sv



Fondo Social para la Vivienda

**Gracias por su atención,
continuaremos
manteniéndoles informados
de la gestión realizada!**

**E) INFORME DE
CLASIFICADORAS DE RIESGO**

Fitch

Equilibrium

Instituciones Financieras
El Salvador
Análisis de Crédito

Fondo Social para la Vivienda FSV

Clasificaciones

Consejo Ordinario de Clasificación: 01/12/2010

	Actual	Anterior
Fondo Social para la Vivienda	EA(slv)	EA(slv)
Emisor	EA(slv)	EA(slv)

Perspectiva

Estable

Emisiones

Denominación	Actual	Anterior
CIFSV 3	A+(slv)	A+(slv)
CIFSV 8	A+(slv)	A+(slv)
CIFSV 10	A+(slv)	A+(slv)
CIFSV 12	A+(slv)	A+(slv)
CIFSV 13	A+(slv)	A+(slv)
CIFSV 14	A+(slv)	A+(slv)
CIFSV 16*	AA-(slv)	

*En proceso de registro en la Superintendencia de Valores.

(slv): Corresponde a clasificaciones de riesgo nacional otorgadas en El Salvador.

Información Financiera

Fondo Social para la Vivienda
(miles de USD\$)

	30/09/10	31/12/09
Activos	737,992	738,235
Patrimonio	199,882	185,028
Utilidad neta	16,685	20,404
ROAA (%)	3.0	2.8
ROAE (%)	11.6	11.7
Patrimonio / Activos	27.1	25.1

Fuente: FSV, Estados Auditados anuales e Intermedios no auditados.

Analistas

Luis Guerrero
+503 2516-6618
Luis.Guerrero@fitchratings.com

René Medrano
+503 2516-6610
Rene.Medrano@fitchratings.com

Reportes Relacionados

Metodología Aplicada

- 'Metodología de Clasificación Instituciones Financieras'

Otros Reportes

- 'Bancos Centroamericanos: Resultados Semestrales y Perspectivas'

Fundamento de la Clasificación

- Las clasificaciones otorgadas a Fondo Social para la Vivienda (FSV) y a sus emisiones se fundamentan en el potencial soporte que, en opinión de Fitch, recibiría del Soberano de El Salvador, en caso de ser requerido.
- A pesar que la entidad no cuenta con garantía explícita del Estado, Fitch considera que, dada su importancia sistémica y su activa participación en la Política Nacional de Vivienda del Gobierno, éste le proveería de soporte, en caso de ser necesario.
- El desempeño financiero de FSV continúa siendo positivo al favorecerse de su bajo costo de fondeo, adecuada eficiencia operativa y recurrentes ingresos en concepto de recuperación de préstamos castigados. A futuro, Fitch prevé que la entidad mantendrá un comportamiento similar en el mediano plazo, en la medida que conserve un nivel favorable en su actividad crediticia, y que ésta sea acompañada de una positiva gestión de riesgos.
- La Administración de riesgos de FSV se ha fortalecido durante los últimos años, mediante la aplicación de mejores controles para el otorgamiento y gestión de su cartera. En opinión de Fitch, el continuar con su efectiva gestión de riesgos le permitiría a la entidad mitigar potenciales deterioros adicionales en el mediano plazo. Por otro lado, las políticas de cobertura de reservas y saneamientos le han permitido alcanzar un nivel más conservador en su perfil de riesgo.
- La mayor capacidad de generación de resultados durante los últimos ejercicios ha contribuido a su fortalecimiento patrimonial, ya que FSV no distribuye utilidades, por lo que la tendencia continuaría durante los siguientes periodos.
- Uno de sus principales retos operativos es la administración de cartera vencida (14,195 casos, 13.5% del total) y activos extraordinarios geográficamente dispersos (1,954 viviendas), -aunque totalmente provisionados y con un 76% con promesa de venta, dificultando la orientación de sus esfuerzos hacia actividades más rentables.

Soporte

Aun cuando no cuenta con una garantía explícita del soberano salvadoreño, Fitch considera que éste le proveería de soporte en caso que fuere requerido. No obstante, la disponibilidad oportuna de dicho soporte estaría limitada por la estrechez fiscal existente. La clasificación de riesgo de largo plazo asignada por Fitch a El Salvador es 'BB' con perspectiva Negativa.

Factores Clave de las Clasificaciones

- Movimientos en las clasificaciones reflejarían cambios en la capacidad y/o disposición del Estado para soportar a la entidad, en caso de requerirlo. También podrían reflejar la continuidad de sus mejoras ante el actual ciclo económico.

Perfil

FSV es una institución pública de crédito, autónoma, creada en 1973, cuya misión es financiar la adquisición de soluciones habitacionales a trabajadores de medianos y bajos ingresos. Debido a su naturaleza pública, Fitch considera que FSV pudiera estar sujeto a injerencias políticas, las cuales podrían incidir en su estrategia y desempeño.

Desempeño Financiero

Los resultados de FSV continúan favoreciéndose de su bajo costo de fondeo, recuperación de activos castigados y adecuada eficiencia operativa, a pesar del actual ciclo económico adverso. Así, sus indicadores de rentabilidad han evolucionado favorablemente durante los últimos años (ROAA: 3.0% y MIN: 6.7%), siendo superiores al sistema bancario (ROAA: 1.0% y MIN: 5.1%). Cabe destacar que su menor rendimiento operativo ha sido influenciado por su política de aprovisionamiento más conservadora.

Resultados Operativos. FSV continúa mostrando mejoras sostenidas en sus resultados netos, favorecidas por su bajo costo de fondeo (Sep10: 2.1%; Sep09: 3.2%) y del estable rendimiento de su cartera crediticia (Sep10: 7.8%; Sep09: 7.6%), que le han permitido exhibir a Sep10 un margen de interés del 6.7%, superior al registrado por el sistema financiero (5.1%). El bajo costo pasivo se encuentran sustentado en la composición de sus fuentes de fondeo y por sus elevados niveles de capitalización que le permiten financiar buena parte de sus operaciones con recursos propios, contribuyendo de esta manera a su obtención de mejores resultados, situación que en opinión de Fitch se mantendría durante los próximos ejercicios.

Respecto a su margen operativo (1.4%), éste se encuentra limitado por la política de aprovisionamiento llevada a cabo por la entidad, al absorber 48.2% de sus resultados brutos, sin preverse un cambio significativo al respecto al considerar el segmento al cual están enfocadas sus operaciones. Por otro lado, FSV continúa exhibiendo una baja carga administrativa sobre sus operaciones (1.9% sobre activos), por debajo del resto del Sistema (3.6%), proveyéndole de una adecuada eficiencia, por lo que Fitch considera su continuidad en el mediano plazo.

Otros Ingresos y Gastos. El desempeño de la entidad se ha favorecido durante los últimos ejercicios por las gestiones de la Administración orientadas a la recuperación de cartera castigada (US\$7,196.3 miles) y a la comercialización de activos extraordinarios (US\$2,118.1 miles), contribuyendo de esta forma a la obtención de mejores resultados.

Perspectivas de Desempeño. En opinión de Fitch, la entidad mantendría un adecuado desempeño financiero durante los próximos ejercicios, al favorecerse de su bajo costo de fondeo, nuevos otorgamientos de préstamos y una eficiente comercialización de sus activos extraordinarios, el cual se continuaría en el mediano plazo en la medida que logre mantener un nivel favorable en su actividad crediticia.

Administración de Riesgo

Riesgo de Crédito. La actividad crediticia de FSV se encuentra enfocada exclusivamente al financiamiento de soluciones habitacionales, en su mayoría para la adquisición de viviendas nuevas y usadas, rubros que representan el 84.5% del total de su cartera. Adicionalmente, cuenta con algunas líneas complementarias, tales como construcción, remodelación, y adquisición de lotes y activos extraordinarios.

Aun cuando la entidad ha establecido un monto máximo de financiamiento de hasta US\$75 mil, la mayor parte de su cartera ha sido otorgada a familias que pertenecen a un segmento de ingresos bajos, de hasta 4 salarios mínimos, contribuyendo a la baja concentración de sus colocaciones al mantener un monto promedio en sus préstamos de US\$7.7 mil, aproximadamente.

A pesar de la reducida oferta de vivienda popular nueva para los trabajadores de bajos ingresos, las gestiones llevadas a cabo por la Administración durante los últimos ejercicios enfocadas en la comercialización de vivienda usada y de sus activos extraordinarios (66% de préstamos escriturados en 2010) le han permitido aumentar su ritmo de colocaciones desde el ejercicio 2009.

Reservas e Incobrables. Durante los últimos periodos la Administración ha mostrado una gestión de riesgo de crédito más proactiva, orientada a mantener un perfil de riesgo controlado, al aplicar políticas más prudentes de otorgamiento y administración crediticia. Al respecto, es importante mencionar que, ante el reciente ciclo económico adverso y por estar enfocada en un mercado meta relativamente más vulnerable, sus efectos sobre la cartera de la entidad fueron parcialmente aminorados por la aplicación de sus políticas de gestión de riesgo.

Por otro lado, la política de saneamientos llevada a cabo por la entidad desde 2008, le ha permitido reducir considerablemente su índice de cartera vencida (Sep10: 12.3%; Dic07: 18.8%) y en categorías de mayor riesgo relativo (Sep10: 14.0%; Dic07: 19.2%). Aun cuando estos niveles se mantienen elevados y superiores al resto del sistema financiero (4.2% y 9.4%), no le representan una presión significativa a sus operaciones al contar con una amplia cobertura de reservas (126.1% a cartera vencida).

Riesgo Operativo. Uno de los principales retos operativos de la entidad está representado por su necesidad de gestionar los 14,195 préstamos vencidos (mora mayor a 90 días) y comercialización de las 1,954 viviendas recibidas como activos extraordinarios y geográficamente dispersas (4,057 viviendas en 2006), gestiones que le requirieren orientar parte de sus recursos hacia estas actividades en lugar de enfocarlos hacia otras más productivas. No obstante, presiones en sus resultados serían mitigadas al encontrarse ambos rubros con una adecuada cobertura de reservas (126.1% y 100.0%), y un 76% de estas viviendas en proceso de venta o reservadas por potenciales clientes.

Riesgo de Mercado. La exposición de FSV a riesgos de mercado es limitada. Así, el contar con tasas ajustables en su cartera le permitiría atenuar potenciales incrementos en su costo de fondeo en caso de cambios desfavorables en las condiciones de mercado. No obstante, Fitch no consideraría efectos relevantes, dada la estabilidad y el bajo costo de su financiamiento.

Fondeo y Patrimonio

Durante los últimos ejercicios, la entidad ha presentado una estructura de fondeo considerablemente estable, al favorecerse del horizonte de largo plazo de sus vencimientos. Así, su fondeo se encuentra conformado por las Cotizaciones de sus afiliados (51.0% de pasivos totales, clasificadas como otros depósitos), y por Certificados de Inversión (CIFS: 46.5%).

A pesar de que estas cotizaciones muestran un comportamiento decreciente a medida que se presentan los causales de invalidez, vejez y muerte de sus afiliados, no le implican restricciones significativas sobre su fondeo, al ser flujos actuarialmente predecibles y contar con vencimientos proyectados cercanos a los 20 años. Respecto a las emisiones, al estar garantizadas en un 125% por préstamos hipotecarios 'A', le representan una baja pignoración de su cartera (49.8% de la categoría 'A' o 38.5% del total).

Con el fin de continuar la diversificación de sus fuentes de fondeo y apoyar el crecimiento de operaciones, FSV contempla colocar en el corto plazo una nueva emisión de Certificados de Inversión (CIFS16) hasta por US\$100 millones. El plazo de la emisión (por definir) será de largo plazo (Ver Tabla 1).

Esta emisión se encuentra colateralizada con préstamos hipotecarios-residenciales (clasificados 'A' de acuerdo con la regulación local) por el equivalente al 150% del monto vigente de la emisión. Anteriores emisiones de FSV tienen un colateral de un 125% del monto vigente de la emisión, siendo clasificadas 'A+(slv)'.

De acuerdo con las metodologías "Recovery Ratings for Financial Institutions" (30 de diciembre, 2009) y "Country-Specific Treatment of Recovery Ratings - Revised" (21 de

agosto, 2006) de Fitch, tanto el tipo de garantía como su monto permiten que la clasificación preliminar de la emisión se ubique en 'AA-(slv)', por encima de la clasificación de largo plazo de FSV.

Tabla 1. Características de la Emisión*

Denominación	CIFSV16
Clase de Valor	Certificados de Inversión
Monto	US\$ 100,000,000.00
Frecuencia de pago	A definirse en cada tramo
Plazo	Desde 1 hasta 30 años
Forma de representación	Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta
Garantía	Cartera hipotecaria 'A' por 150% del monto emitido vigente
Tasa de Interés	Fija o Variable en base a año calendario, a definirse en cada tramo
Destino	Financiar operaciones activas a corto, mediano y largo plazo

* En proceso de registro en la Superintendencia de Valores

Fuente: Fondo Social para la Vivienda

La posición de activos líquidos de la entidad se considera relativamente estrecha (5.3% y 14.2% a activos totales y otros depósitos, respectivamente). No obstante, por la naturaleza de su fondeo y sus vencimientos predecibles, Fitch considera que los riesgos de liquidez se encuentran adecuadamente mitigados para la entidad, favoreciéndose además por su política interna de mantener activos líquidos equivalentes a tres meses de compromisos futuros.

Patrimonio. Su sólido soporte patrimonial constituye una de las principales fortalezas de la entidad, brindándole un firme respaldo a sus operaciones (29.2% a préstamos), por arriba del resto del sistema financiero (20.4%). Fitch considera que la entidad continuaría mostrando una base patrimonial robusta a lo largo de los próximos ejercicios, la que se vería fortalecida por la constante acumulación de sus utilidades al cierre de cada periodo.

Tabla 2. Principales Características de Emisiones

Denominación	Tipo de Valor	Monto Autorizado (miles US\$)	Saldo Vigente (miles US\$)	Plazo	Tasa	Garantía	Serie o Tramo
CIFSV3	Certificados de Inversión	32,000.0	17,691.4	25 años	TIBP + 1.0%	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D y H-D
CIFSV8	Certificados de Inversión	34,285.7	19,840.0	25 años	TIBP + 1.0%	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D y G-D
CIFSV10	Certificados de Inversión	22,857.1	13,714.3	25 años	TIBP + 1.0%	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D y D-D
CIFSV12	Certificados de Inversión	82,276.9	52,974.0	25 años	TIBP + 1.0%	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D, H-D, I-D, J-D, K-D, L-D, M-D y N-D
CIFSV13	Certificados de Inversión	100,000.0	66,600.0	25 años	TIBP + 1.0%	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D, H-D, I-D, J-D, K-D y L-D
CIFSV14	Certificados de Inversión	104,000.0	77,000.0	25 años	TIBP + 1.0%	Cartera Hipotecaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Fuente: Fondo Social para la Vivienda

Balance General
Fondo Social para la Vivienda
(Cifras expresadas en Millones de Q13)

	Intermedia 9 meses Sep 10	Auditada 9 meses Dic 09	Intermedia 9 meses Sep 09	Auditada 9 meses Dic 08	Auditada 9 meses Dic 07	Auditada 9 meses Dic 06
A. PRESTAMOS						
1. Vigentes	66,379	66,038	65,625	662,533	669,305	678,071
2. Reestructurados	4,496	26,605	31,737	20,125	25,310	26,800
3. Vendidos (Más de 90 días)	36,685	107,760.4	111,098	125,491	161,032	162,011
4. Reservas de Cartera de Créditos	(125,756)	(125,296)	(123,836)	(161,168)	(199,590)	(190,907)
TOTAL A	694,317	678,252	665,619	646,979	656,054	675,974
B. OTROS ACTIVOS RENTABLES						
1. Depósitos en Bancos	37,031	38,010	45,432	63,165	64,738	49,066
2. Inversiones en Valores Públicos Nacionales	1,938	5,878	5,878	11,861	4,930	3,304
3. Otras Inversiones en Valores	-	3,000	4,500	3,000	-	-
4. Reservas para Inversiones	-	-	-	-	-	-
TOTAL B	38,969	46,891	55,800	78,045	69,664	52,370
C. TOTAL ACTIVOS RENTABLES (A+B)	733,286	725,143	721,419	725,024	725,718	728,344
D. ACTIVO FLUJO NETO	3,765	3,820	3,860	3,908	4,250	4,304
E. ACTIVOS NO RENTABLES						
1. Caja	5	5	5	5	5	5
2. Activos Excluidos (Neto)	-	0	-	0	0	6,745
3. Otros	8,536	11,207	15,078	11,524	10,904	9,188
TOTAL E	13,541	11,212	15,083	11,529	10,909	15,589
F. TOTAL ACTIVO (C+D+E)	737,592	738,235	740,354	740,461	740,940	748,237
G. DEPÓSITOS Y OTROS FONDOS DE CORTO PLAZO						
1. Cuenta Corriente	-	-	-	-	-	-
2. Ahorro	-	-	-	-	-	-
3. Plazo	-	-	-	-	-	-
4. Otros	274,436	279,290	284,194	285,946	300,748	308,000
TOTAL G	274,436	279,290	284,194	285,946	300,748	308,000
H. OTROS FONDOS						
1. Préstamos de Instituciones Financieras	-	59	2,009	2,582	3,400	3,935
2. Enteros de Títulos	246,830	261,219	264,836	276,226	291,225	306,249
3. Otros Fondos de Largo Plazo	-	-	-	-	-	-
TOTAL H	246,830	261,278	266,845	278,808	294,625	310,184
I. OTROS (no demuestran intereses)	13,454	12,143	8,017	10,535	1,255	-
J. INSTRUMENTOS DE DEUDA						
1. Deuda Subordinada	-	-	-	-	-	-
2. Acciones Preferentes	-	-	-	-	-	-
3. Otros Instrumentos Híbridos	-	-	-	-	-	-
TOTAL J	-	-	-	-	-	-
K. PATRIMONIO						
1. Capital Social	6,625	6,625	6,625	6,625	6,625	6,625
2. Reservas, Resultados Acumulados y Otros	18,540	157,988	19,334	137,325	123,546	111,079
3. Utilidad del Periodo	6,625	30,406	15,332	21,197	15,108	11,208
4. Intérven Almorizado	-	-	-	-	-	-
TOTAL K	199,882	185,038	181,301	165,141	144,285	128,920
L. TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO (G+H+I+J+K)	737,592	738,235	740,354	740,461	740,940	748,237
Inflación Interanual	1.4	(0.2)	(1.3)	5.5	4.9	4.9
Tipo de Cambio	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75
n.a. : no disponible						
n.a. : no aplica						

Estado de Resultados
Fondo Social para la Vivienda
(Cifras expresadas en Miles de C\$)

	Vivienda Financ Sep 10	Auditada 12 meses Dic 09	Vivienda Financ Sep 09	Auditada 12 meses Dic 08	Auditada 12 meses Dic-07	Auditada 12 meses Dic-06
1. Ingresos Cobrados	4,138	40,830	4,550	41,681	40,490	40,538
2. Ingresos Pagados	9,207	16,690	6,614	16,943	10,038	30,119
3. INGRESO NETO POR INTERES	34,871	44,130	22,940	46,741	45,833	48,354
4. Ingresos por Comisiones	-	-	-	-	-	-
5. Otros Ingresos Operativos Netos	(98)	(3,140)	(1,000)	(1,388)	(1,427)	-
6. Gastos de Personal	4,152	7,448	5,548	6,811	5,537	5,330
7. Otros Gastos Operativos	4,471	7,300	5,408	3,630	6,030	7,000
8. Provisiones	0,738	6,438	0,120	11,754	6,130	0,128
9. RESULTADO OPERACIONAL	7,479	9,082	7,452	19,160	21,244	15,707
10. Ingresos (Gastos) No Operacionales	9,208	11,312	2,670	2,038	(5,140)	(8,508)
11. Ingresos (Gastos) Extraordinarios	-	-	-	-	-	-
12. GANANCIAS ANTES DE IMPUESTOS	16,687	20,404	15,132	21,197	15,101	11,104
13. Impuestos	-	-	-	-	-	-
14. Interés del Titular	-	-	-	-	-	-
15. RESULTADO NETO	16,687	20,404	15,132	21,197	15,101	11,104

Sep 10 Dic 09 Sep 09 Dic 08 Dic-07 Dic-06

Razones Financieras

Rentabilidad

1. Resultado Neto/Patrimonio (Promedio)*	11.56	11.65	11.80	13.30	11.05	8.85
2. Resultado Neto/Activos Totales (Promedio)*	3.01	3.76	3.76	3.86	3.03	1.47
3. Resultado Operacional/Activos Totales (Promedio)*	1.25	1.33	1.38	2.36	2.05	2.06
4. Utilidad antes de impuestos/Activos Totales (Promedio)*	3.01	3.76	3.76	3.86	3.03	1.47
5. Gastos de Administración/Ingresos Operativos Netos	29.61	15.64	14.28	21.36	20.77	26.97
6. Gastos de Administración/Activos Totales (Promedio)*	1.92	2.06	1.99	1.95	1.83	1.63
7. Ingreso Neto por Interés/Activos Totales (Promedio)*	6.66	5.97	5.94	6.31	6.11	5.44

Capitalización

1. Generación Interna de Capital	11.56	11.65	11.80	13.30	11.05	8.85
2. Patrimonio/Activos Totales	27.10	25.06	24.49	22.21	19.47	0.21
3. Patrimonio Regulado/Activo	27.10	25.06	24.49	22.21	19.47	0.21
4. Activo Fijo Neto/Patrimonio	1.88	2.06	2.11	1.37	2.95	1.34
5. Patrimonio/Préstamos Netos	19.21	27.36	27.24	25.52	21.89	16.07
6. Índice de Suficiencia Patrimonial	56.49	52.50	51.81	49.11	46.53	42.74
7. Patrimonio Líbreo	16.59	14.55	13.97	21.38	18.90	0.80

Liquidez

1. Disponible/Depósitos y Otros Fondos de C.P.	12.50	13.61	15.98	22.40	21.52	0.87
2. Disponib. + Inv. en Valores/Depósitos y Otros Fondos de C.P.	14.19	16.79	19.64	27.30	23.16	16.94
3. Préstamos Brutos/Disponib. y Otros Fondos de C.P.	295.18	288.41	280.94	283.92	284.49	280.46
4. Disponib. + Inv. en Valores/Activos Totales	3.28	4.25	7.54	10.56	9.40	7.00

Calidad de Activos

1. Provisiones para Préstamos/Préstamos Brutos (Promedio)*	3.63	3.29	3.16	1.48	1.09	1.53
2. Prov. para Préstamos/Generación antes de Impuestos y P.R.	51.59	47.49	45.86	25.67	28.20	54.19
3. Reservas para Préstamos/Préstamos Brutos	10.52	16.05	16.64	19.96	22.23	22.02
4. Reservas para Préstamos/Préstamos Netos	06.14	10.98	10.59	08.40	03.95	10.64
5. Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	12.31	13.28	13.91	15.59	18.82	18.89
6. Préstamos C, D y E/Préstamos Brutos	13.85	12.58	14.23	15.70	19.15	20.51
7. Préstamos Vencidos Netos/Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8. Activo Excepcional/Préstamos Brutos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.74
9. Castigos de Retención/Préstamos Brutos (Promedio)	3.52	6.51	6.28	5.21	0.00	0.00

* Índice de liquidez para período de interés.
n.a. = cifra no disponible.
n.d. = no aplica.

La opinión del Consejo de Calificación de Fitch, no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un análisis o garantía de la emisión, sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

Categoría EA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se verá afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Dentro de una escala de calificación se podrán utilizar los signos "+", "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo; dentro de la categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo "-" indica un nivel mayor de riesgo.

TOCAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADICIONAL, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACION Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PUBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE: CONFLICTO DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADOS, CUMPLIMIENTO, Y OTRAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCION DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.

Derechos de autor © 2010 por Fitch, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. One State Street Plaza, NY, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 490-4425. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de las calificaciones, Fitch se basa en información la cual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una entidad dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleva a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se obtiene y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones pre-emisoras de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, documentos legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independientes y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar ante hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en ciertos estándares y metodologías que Fitch revisa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados al riesgo de crédito, o riesgo que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son notados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunas cases, Fitch calificará todos o algunos de los emisores de un emisor en particular, o emisores asegurados o garantizados por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o distribución de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de impresión.

Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.
Informe de Clasificación

Contacto:
Miguel Lara Andrade
José Andrés Morán
(503) 2275-4853
mlara@equilibrium.com.sv
jandres@equilibrium.com.sv



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 15 de noviembre de 2010

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EA-IV	EA-IV	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
CIFSV16**	(nueva) A+	-	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
CIFSV (3,8,10,12,13 y 14)	A-IV	A-IV	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Perspectiva	Positiva	Estable	

** En proceso de inscripción ante la Superintendencia de Valores.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la entidad; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

MM US\$ al 30.09.10		
ROAA: 2.9%	Activos: 737.6	Patrimonio: 199.9
ROAE: 11.4%	Utilidad: 16.7	Ingresos: 46.1

Historia: Emisor EA+ (23.07.01), ↓ EA (14.12.01), ↓ EA- (24.06.03), CIFSV (3, 8, 10, 12 y 13) AA- (23.07.01) ↓ A+ (34.12.01), CIFSV (14) A+ (30.06.02), CIFSV (3, 8, 10, 12, 13 y 14) ↓ A (24.06.03), CIFSV (16) A+ (02.06.10)

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2007, 2008, 2009 y no auditados al 30 de septiembre de 2009 y 2010, así como información adicional proporcionada por la entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo determinó mantener la calificación como emisor del Fondo Social para la Vivienda (FSV), así como la de sus instrumentos financieros vigentes y otorgar la calificación A+ a los tramos de la emisión CIFSV16, sobre la base de la evaluación efectuada al cierre del mes de septiembre de 2010. La categoría asignada al CIFSV16 se explica por presentar dentro de sus características una garantía hipotecaria del 150%, a diferencia de los instrumentos emitidos hasta la fecha que cuentan con el 125% de garantía.

Las clasificaciones otorgadas se sustentan en: (i) el soporte implícito que recibiría el Fondo del Estado en caso de ser necesario, (ii) El nivel de capitalización acorde a su perfil de riesgo, (iii) el nivel de cobertura con reservas sobre los principales activos de riesgo, (iv) el bajo compromiso patrimonial que representan los activos inmovilizados, (v) el indicador de eficiencia operativa que se beneficia de los menores costos operativos en relación al creciente nivel de utilidades operativas, y (vi) el desempeño del retorno patrimonial favorecido en parte por los ingresos extraordinarios de recuperaciones de préstamos. Así mismo, se valora la tendencia decreciente del nivel de

morosidad, que se apoya en la sistemática transferencia de préstamos a cuentas de orden.

El Fondo Social para la Vivienda también refleja: (i) la presión sobre los márgenes financieros que implica la conservadora política de constitución de reservas de saneamiento sobre los activos de riesgo crediticio, (ii) la morosidad que permanece en niveles elevados a pesar de la reducción experimentada en los últimos años, y (iii) el complicado entorno de la economía doméstica que repercute en la capacidad de pago de los deudores del FSV y en la materialización de nuevos negocios.

La perspectiva de la entidad se modifica de estable a positiva en virtud del mejor perfil de calidad de los activos y desempeño financiero.

Los indicadores de desempeño de la calidad de los activos muestran una mejora en virtud de la reducción del monto de cartera vencida respecto del activo total, la estrategia de inversión crediticia más conservadora, la política de castigos de préstamos en mora y la gestión de cobranza de la cartera deteriorada. El análisis de sanidad de cartera muestra un menor índice de mora (aunque con oportunidad para la mejora), tasas comparativamente mayores de créditos que migran hacia una mejor situación de morosidad (créditos en categoría A y B) y el nivel de cobertura de reservas que es un indicativo de la

conservadora política de cubrir los deterioros de sus principales activos de riesgo, lo cual proporciona una base de protección para el crecimiento futuro.

FSV alcanza una cobertura de provisiones para pérdidas crediticias de 119.3% a septiembre de 2010 (113.6% a septiembre de 2009), con un saldo de reservas de saneamiento de US\$126.1 millones, mayor al ratio promedio reportado por el sistema bancario local, evidencia del proceso proactivo de reconocer el riesgo de pérdidas crediticias. Adicionalmente, el riesgo de inmovilización es mitigado por una política que determina una cobertura consistente del 100% sobre los activos extraordinarios que corresponden a viviendas recuperadas. El perfil de financiamiento de FSV ha tenido un historial estable y de bajo costo, dado que la institución es financiada principalmente por los depósitos de afiliados (51.0%) y la emisión de títulos valores en la figura de certificados de inversión (46.5%). Es meritorio señalar que en los últimos 6 años no se han utilizado fuentes alternativas de fondeo, lo que, sumado a la amortización de los tramos de deuda correspondiente, permite una disminución interanual en el saldo de los títulos valores en circulación de 5.7% equivalente a US\$15.0 millones.

Respecto al nivel de capitalización, la institución excede en más de cuatro veces el requerimiento mínimo de capital (12%) para las instituciones reguladas, con un indicador de fondo patrimonial sobre activos ponderados de riesgo de 56.5%, por lo que los excedentes de capital ofrecen al FSV una base para apoyar el crecimiento de la cartera y otros planes de expansión. Por su parte, el indicador de capitalización de 27.1% reportado a

septiembre de 2010, es superior al promedio del sector bancario (12.6%).

FSV generó una utilidad neta de US\$16.7 millones a septiembre de 2010, 8.8% más que en igual periodo del año anterior, fundamentando este mejor desempeño en su margen de tasas que se beneficia de la base de fondeo de bajo costo (2.2%) y en el reconocimiento de otros ingresos no operacionales. En contrapartida, las utilidades se ven presionadas por el mayor esfuerzo de constitución de reservas que consumen el 52.4% de la utilidad financiera. En la mayor utilidad neta reportada cabe destacar la relevante contribución de otros ingresos percibidos por US\$10.2 millones, principalmente en concepto de recuperación de préstamos saneados y venta de activos extraordinarios. Consecuentemente, el retorno sobre el patrimonio mejora hasta 11.4% desde 9.1%, comparándose de manera positiva con el promedio del sector bancario.

El nivel de eficiencia de FSV de 30.9%, refleja los bajos costos operativos en relación a la utilidad financiera, situándose en mejor posición respecto al registro para igual periodo del año 2009 (36.1%) y en relación al promedio que reporta el sector (57.6%).

Con el avance de los nuevos proyectos de vivienda de interés social que están siendo desarrollados por instituciones del Estado y otros agentes privados, se prevé condiciones más propicias para la generación de nuevos negocios y para la dinamización del crédito. Actualmente FSV es un actor principal en el programa Casa Para Todos, con una proyección de financiamiento para el periodo 2010-2011 de 5,432 viviendas nuevas por un importe total de US \$89.5 millones.

Fortalezas

1. Respaldo implícito del Estado.
2. Conocimiento del negocio por parte de la Administración de la Institución.
3. Bajo nivel de competencia. Vivienda de interés social poco atractiva para las otras entidades financieras.
4. Bajo costo promedio de fondeo.

Debilidades

1. Elevado nivel de cartera morosa (con tendencia a la baja)
2. Concentración de cartera en un sólo sector económico (no vinculado únicamente a un segmento de ingresos).

Oportunidades

1. Cambios en la Política Nacional de Vivienda que dinamicen la oferta/demanda de vivienda de interés social.
2. Plan de Fortalecimiento Institucional y Financiero.

Amenazas

1. Evolución sujeta a entorno económico.
2. Moderado soporte al desarrollo de vivienda social via políticas de Estado.

ANTECEDENTES GENERALES

Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, creada por Decreto Legislativo No. 328 del 17 de mayo de 1973. Nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, patronos y los trabajadores, con el objeto de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionando los medios adecuados para la adquisición de vivienda. Su campo de aplicación abarca a todos los trabajadores afiliados a los sistemas de pensiones, tanto público como privado y al sector de ingresos variables. Los estados financieros del FSV han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del sistema de administración financiera integrado, subsistema de contabilidad gubernamental.

La actual plana gerencial del FSV está integrada de la siguiente manera:

Presidente:	José Tomás Chévez Ruiz
Gerente General:	Francisco Antonio Guevara
Gerente de Créditos:	Luis Gilberto Baraona
Gerente de Finanzas:	René Cuellar Marengo
Gerente Administrativo:	Miguel Francisco Galdamez
Gerente Legal:	Luis Mario Soriano
Gerente de Tecnología:	Oscar Quintanilla Mena
Gerente de Planificación y Proyectos:	Francisca Alicia Cortéz
Gerente Técnico:	José Armando Escalante M.
Gerente Comercial:	Carlos Orlando Villegas

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Denominación: CIPSV16

Clase de Valor: Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto: US\$100,000,000

Plazo: Desde 1 hasta 30 años

Forma de pago de capital: El capital podrá ser amortizado mensual, trimestral, semestral, anualmente o pagado al vencimiento, a partir de la fecha establecida de pago.

Forma de pago de intereses: Los intereses se podrán pagar mensual, trimestral, semestral o anualmente, a partir de la fecha de colocación.

Garantía de la Emisión: Cada tramo de la emisión estará garantizado hasta un 150% del monto emitido vigente, con cartera de préstamos hipotecarios categoría "A".

Tasas de Interés: Podrá ser fija o variable, en base al año calendario. Cuando sea variable se podrá tomar como base la TIBP a cualquiera de los plazos publicados más una sobretasa no menor a 0.10%, o la tasa LIBOR a cualquiera de los plazos publicados más una sobre tasa no menor a 0.10%, la cual se mantendrá vigente durante el plazo de la emisión.

Destino de los Recursos: Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por el Fondo Social para la Vivienda para financiar operaciones activas a corto, mediano y largo plazo.

ANÁLISIS DE RIESGO

Calidad de Activos

A septiembre de 2010, FSV reportó US\$737.6 millones en activos totales con una ligera reducción de 0.4% equivalente a US\$2.8 millones respecto al periodo interanual. De este monto, US\$688.4 millones (93.3% de los activos) representan el total de la cartera neta de reservas de saneamiento registrada en el balance general. Vale señalar que la principal variación proviene de la reducción en los saldos de disponibilidades y portafolio de inversiones (depósitos a plazo mantenidos en el sistema bancario nacional), que han sido utilizados para financiar la expansión reportada en la cartera de préstamos neta y además, por la cancelación de la deuda GOES-BID y GOES-BIRF a través de la transferencia del terreno La Bretaña en el Municipio de San Martín.

La institución presenta una mejora en el perfil de la calidad de sus activos en medio del difícil entorno de la economía doméstica de los últimos años. Destacan factores como la recuperación de la cartera crediticia que a septiembre de 2010 se encuentra cercana a los mismos niveles de diciembre 2005, la política de castigos a la cartera, el menor indicador de morosidad, la mejor situación de la estructura de la cartera por categorías de riesgo y el mayor nivel de cobertura alcanzado, como determinantes de la gestión del riesgo crediticio a septiembre de 2010.

A pesar del mejor perfil de la cartera de créditos, un entorno económico en el que variables como el desempleo y el moderado desempeño del volumen de la actividad económica afectan la capacidad de pago de los deudores. De esta forma, la implementación de prácticas de castigos de cartera similares a las implementadas por los bancos locales ha permitido sostener la calidad de los activos. En este sentido, la política de castigos del FSV que determina sanear los préstamos que tienen más de 12 meses sin reportar recuperaciones, conduce a que el saldo de los créditos castigados y que son controlados en las cuentas de orden ascienda a US\$141.3 millones al cierre de septiembre de 2010, registrando un incremento de US\$31.6 millones respecto a similar periodo del 2009. Como resultado de los factores descritos, el monto de la cartera en calidad de vencida revela una reducción interanual del 9.8% equivalente a US\$11.5 millones.

El nivel de morosidad de FSV, si bien es aún elevado y superior al promedio del sector bancario local, se ha visto reducido en los últimos años, debido a la implementación de medidas de recuperación de mora y la política de castigos de créditos. Consecuentemente, el índice de mora se ubica en 12.9% a septiembre de 2010, desde 14.6% del interanual y 14.1% a diciembre de 2009. Adicionalmente, los niveles de reservas y capitalización que reporta la institución mitigan el riesgo que representa la alta

morosidad histórica de la cartera. En este sentido, la práctica de constitución de reservas de saneamiento es más conservadora que la establecida en la regulación local, favoreciendo una cobertura de 119.3% sobre la cartera vencida (US\$126.1 millones en reservas al 30 de septiembre de 2010).

En virtud de que el 62% del inventario de activos extraordinarios (compuesto por 1.956 viviendas adjudicadas por un monto total de US\$18.7 millones) se encuentra habitado de forma irregular, FSV ha implementado un programa de comercialización de inmuebles que busca regularizar la situación actual de los habitantes, al tiempo que genere ingresos adicionales a la institución. Vale destacar que a septiembre de 2010, no existe mayor exposición patrimonial en consideración de que las reservas constituidas cubren el 100% del monto de los activos extraordinarios.

Préstamos

En términos comparativos, se reporta un incremento en el saldo del portafolio crediticio de 1.6% equivalente a US\$12.9 millones respecto a septiembre de 2009, habiéndose escriturado un valor total de US\$62.2 millones, que representa un aproximado del 36% de la meta presupuestada. En los nueve meses transcurridos del año 2010, la dinámica del crédito marca cierta recuperación en el financiamiento de viviendas nuevas, lo que ha generado el incremento del monto promedio del crédito manteniéndose la tendencia de crecimiento del saldo de la cartera de préstamos registrado en los dos últimos años.

De forma acumulada, se considera el menor monto y número de facilidades crediticias aprobadas en el periodo de enero a septiembre de 2010 (3.967 créditos por US\$62.2 millones) en relación a similar periodo de 2009 (4.767 créditos por US\$69.6 millones). Por tipo de escrituración, los créditos de vivienda usada predominan con el 57.3% en el total de financiamientos otorgados al 30 de septiembre de 2010, mientras que el 29.0% fue orientado a la obtención de viviendas nuevas y el restante 13.7% corresponde a otras líneas. Se espera que la finalización de nuevos proyectos de vivienda de interés social impulsados por instituciones del Estado y por otros agentes privados contribuya a mejorar el desempeño del crédito para lo que resta de 2010 y principalmente para el año 2011.

Fondeo

La base de fondeo del FSV continúa sustentada en la emisión de certificados de inversión en el mercado de valores y las cotizaciones de los afiliados. A septiembre de 2010, aproximadamente 51% de los pasivos totales están concentrados en los depósitos de los afiliados y otro representativo 46% lo constituyen los títulos emitidos a un plazo de 25 años. Las amortizaciones efectuadas en el término de un año tanto a los tramos de las emisiones como sobre los depósitos de los afiliados, repercuten para que el saldo conjunto de estas partidas se reduzca 3.9% (US\$21.3 millones). De esta forma, el crecimiento de la cartera se ha financiado con la reinversión de las recuperaciones de cartera y otros recursos ya existentes en el balance (principalmente inversiones), sin recurrir a endeudamiento adicional.

Por otro lado, el costo promedio de fondeo ha continuado reduciéndose en vista de la tendencia a la baja observada en las tasas de referencia pasivas a los que se encuentran indexados los rendimientos pagados por los títulos vigentes, de tal forma que la tasa de interés ponderada para las emisiones se reduce a 3.8% desde 4.7% a diciembre de 2009. El resto del financiamiento con costo (depósitos de afiliados) mantienen una tasa del 0.5% anual, favoreciendo a que el FSV presente un bajo costo promedio de fondeo de 2.2.

El nivel de endeudamiento del FSV (2.7 veces) sustancialmente inferior al que presenta en promedio el sector bancario (6.9 veces), es resultado del fortalecimiento patrimonial versus el menor ritmo de endeudamiento registrado, otorgando flexibilidad para financiar con endeudamiento adicional los planes de expansión futuros. En este sentido, la cartera de préstamos comprometida en garantía por las obligaciones adquiridas representan el 38.4% del total de la cartera bruta. Con el objetivo de financiar el crecimiento crediticio, FSV está evaluando opciones alternas de fondeo, incluyendo la emisión de nuevos tramos de certificados de inversión y la posible titularización de la cartera hipotecaria.

Evolución de Resultados

El mayor saldo de la nueva cartera colocada a un rendimiento promedio ponderado superior y el bajo costo histórico de financiamiento, ha permitido que el FSV mejore la utilidad financiera reportada al mes de septiembre de 2010. La principal fuente de ingresos operativos es la cartera de créditos (98% del total de los ingresos), cuyos flujos de intereses han mantenido una tendencia creciente en virtud del volumen del portafolio crediticio y la mejora de la tasa activa promedio ponderada hasta 7.8% versus 7.6% a septiembre de 2009. Asimismo, la ampliación del margen de tasas es soportado por una base de fondeo de bajo costo (2.2%). Consecuentemente el margen de tasas mejora de 4.5% a 5.6% entre septiembre de 2009 y 2010 beneficiando el margen financiero bruto que alcanza 78.0% (69.1% a septiembre 2009).

La eficiencia en el control de los gastos operativos es otro factor que permite sostener el nivel de rentabilidad reportado, reflejándose en un indicador de eficiencia (31.2%) que se compara positivamente respecto al que presenta la industria bancaria y se ubica por debajo del registro del año previo, beneficiándose de la ampliación de la utilidad financiera bruta y los menores gastos de estructura incurridos, especialmente los relacionados a los bienes de servicios y consumo.

En contraposición a los factores anteriores que favorecen la rentabilidad, los resultados netos continúan estando limitados por la mayor constitución de reservas de saneamiento (para préstamos morosos y activos extraordinarios) que responde a una política conservadora de aprovisionamientos impulsada por la administración. De esta forma, el gasto incurrido crece en el interanual promediando a septiembre de 2010 el 52.4% de la utilidad financiera versus el 47.2% a septiembre 2009.

Una vez considerados los otros ingresos no operacionales, que representan una relevante proporción del 63.8% en la utilidad neta a septiembre de 2010 (principalmente por recuperación de capital e intereses de activos castigados que están registrados en cuentas de orden), el FSV reportó una ganancia de US\$16.7 millones, equivalente a un retorno sobre patrimonio del orden del 11.4% que compara favorablemente con el 9.1% reportado a septiembre de 2009 y con el promedio del sector bancario.

Solvencia y Liquidez

El nivel de capitalización de la institución permite reflejar un coeficiente de solvencia patrimonial (56.5%) en una relación aproximada de cuatro veces superior al mínimo establecido en la legislación bancaria local, consecuencia de la facultad de asegurar la retención total de los excedentes en las reservas generales de la institución. De esta forma, la base de capital proporciona al FSV flexibilidad para apoyar los planes de expansión futuros. Así, la institución reporta un índice de capitalización de 27.1% a septiembre de 2010 versus 24.5% en el año previo,

comparándose favorablemente con el promedio del sector bancario regulado.

Por otro lado, el perfil de liquidez del FSV está respaldado por su estructura de vencimiento entre activos y pasivos financieros que favorece la administración de liquidez, en virtud de lo previsible de los vencimientos y de los recursos disponibles e inversiones que permiten atender compromisos de desembolsos de préstamos y obligaciones de corto plazo. Por su parte, en consecuencia de la dinámica de crecimiento del crédito, la amortización de obligaciones financieras y la ausencia de nuevos financiamientos, la posición de liquidez tiende a ajustarse en los últimos trimestres, de tal forma que el portafolio de inversiones financieras reporta una reducción de US\$21.0 millones (41.2%) en el término de un año. Al cierre de septiembre de 2010, FSV reportó activos líquidos por US\$41.0 millones (27% en disponibilidades y 73% en inversiones), que representaban el 5.6% del total de activos versus 8.3% a septiembre de 2009.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
BALANCE GENERAL
(MILES DE DÓLARES)

	DIC.07	%	DIC.08	%	SEP.09	%	DIC.09	%	SEP.10	%
ACTIVOS										
Disponibilidades	12,991	1.8%	10,140	1.4%	10,607	1.4%	12,997	1.8%	11,066	1.5%
Anticipos de fondos	1,053	0.1%	1,052	0.1%	2,361	0.3%	1,246	0.2%	1,243	0.2%
Total de Inversiones	82,086	8.4%	73,048	8.8%	60,886	8.9%	38,137	6.2%	28,982	4.1%
Inversiones temporales	51,750	7.0%	63,372	8.6%	40,660	5.5%	30,860	4.2%	25,970	3.5%
Inversiones permanentes	1,540	0.2%	4,539	0.6%	4,539	0.6%	3,038	0.4%	1,918	0.3%
Inversiones en FIDEVIVE	3,391	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Inversiones en existencias	5,354	0.7%	5,135	0.7%	5,766	0.8%	4,239	0.6%	2,095	0.3%
Inmuebles para la venta	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Préstamos Vigentes	882,248	83.4%	880,089	81.8%	884,474	82.6%	884,828	84.1%	708,844	86.1%
Préstamos hipotecarios	689,987	93.1%	677,328	91.5%	681,913	92.1%	692,239	93.8%	705,129	95.6%
Préstamos personales, ent. públicas	331	0.0%	856	0.1%	778	0.1%	751	0.1%	654	0.1%
Intereses Corrientes	1,930	0.3%	1,905	0.3%	1,783	0.2%	1,838	0.2%	3,061	0.4%
Préstamos Vencidos	193,639	26.1%	131,658	17.8%	117,179	15.8%	113,968	15.4%	105,697	14.3%
Préstamos Brutos	886,887	120%	811,747	110%	801,863	108%	808,798	110%	814,641	110%
Menos:										
Reserva de saneamiento	227,804	30.7%	162,859	22.0%	133,124	18.0%	130,696	17.7%	126,098	17.1%
Préstamos Netos de reservas	668,083	88.8%	648,888	87.8%	668,629	80.3%	678,100	81.9%	688,443	83.3%
Activo fijo neto	4,057	0.5%	3,908	0.5%	3,860	0.5%	3,820	0.5%	3,765	0.5%
Otros activos	2,741	0.4%	3,426	0.5%	4,032	0.5%	3,935	0.5%	3,092	0.4%
TOTAL ACTIVOS	740,880	100%	740,480	100%	740,364	100%	738,236	100%	737,682	100%
PASIVOS										
Depósitos										
Depósitos de afiliados	282,552	39.5%	285,946	38.6%	280,696	37.9%	279,290	37.8%	274,436	37.2%
Total de depósitos	282,552	38.6%	285,848	38.8%	280,898	37.9%	278,280	37.8%	274,438	37.2%
Títulos Valores	291,253	39.3%	276,236	37.3%	264,836	35.8%	261,219	35.4%	249,820	33.9%
Financiamiento Interno	3,400	0.5%	2,582	0.3%	2,005	0.3%	556	0.1%	0	0.0%
Financiamiento Externo	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Cuentas por pagar	9,470	1.3%	10,535	1.4%	11,516	1.6%	12,144	1.6%	13,454	1.8%
TOTAL PASIVO	688,876	80.6%	675,289	77.7%	668,663	76.6%	663,208	74.9%	637,710	72.8%
PATRIMONIO NETO										
Capital Social	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%
Superávit por reevaluación	3,517	0.5%	3,197	0.4%	4,005	0.5%	2,658	0.4%	828	0.1%
Reservas	119,032	16.1%	134,132	18.1%	155,329	21.0%	155,329	21.0%	175,734	23.8%
Resultado del Ejercicio	15,101	2.0%	21,197	2.9%	15,332	2.1%	20,404	2.8%	16,685	2.3%
Resultado de Ejercicios Anteriores	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
TOTAL PATRIMONIO NETO	144,285	19.6%	166,181	22.3%	181,301	24.5%	186,028	25.1%	188,882	27.1%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	740,880	100%	740,480	100%	740,364	100%	738,236	100%	737,682	100%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
(MILES DE DÓLARES)

	DIC.07	%	DIC.08	%	SEP.08	%	DIC.09	%	SEP.10	%
Ingresos Financieros	85,884	100%	83,882	100%	45,683	100%	80,820	100%	48,138	100%
Intereses por préstamos	62,608	95%	60,328	95%	42,894	94%	57,637	95%	45,139	98%
Intereses sobre depósitos	2,832	4%	3,022	5%	2,112	5%	2,520	4%	880	2%
Intereses por títulos valores	74	0%	212	0%	577	1%	663	1%	119	0%
Otros ingresos	180	0%	120	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Gastos Financieros	20,738	32%	17,641	28%	14,078	31%	18,017	30%	10,184	22%
Intereses y comisiones sobre préstamos	238	0%	190	0%	116	0%	144	0%	7	0%
Intereses y comisiones sobre títulos	17,244	26%	14,421	23%	12,068	26%	15,368	25%	8,356	18%
Intereses sobre depósitos de cotizaciones	1,422	2%	1,387	2%	1,009	2%	1,344	2%	985	2%
Otros gastos financieros	1,829	3%	1,543	2%	886	2%	1,161	2%	815	2%
UTILIDAD FINANCIERA	44,881	88%	48,141	72%	31,604	89%	42,803	70%	36,974	78%
Saneamiento de Préstamos	9,373	14%	11,709	18%	13,252	29%	20,591	34%	17,980	39%
Saneamiento de Activos Extraordinarios	9,370	14%	10,177	16%	1,615	4%	1,313	2%	861	2%
UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES	28,218	40%	24,266	38%	18,833	38%	20,889	34%	17,133	37%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	13,811	21%	16,417	24%	11,878	26%	16,877	28%	11,088	24%
Salarios y otras remuneraciones	5,577	8%	6,811	11%	5,568	12%	7,448	12%	6,152	13%
Gastos en bienes de consumo y servicios	7,606	12%	7,928	12%	4,941	11%	7,067	12%	4,096	9%
Depreciación y amortización	366	1%	615	1%	819	2%	1,099	2%	811	2%
Otros gastos	62	0%	63	0%	48	0%	63	0%	40	0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	12,807	18%	8,838	14%	6,267	12%	6,222	8%	6,034	13%
Otros ingresos (gastos) neto	2,494	4%	12,359	19%	10,075	22%	15,182	25%	10,651	23%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	15,101	28%	21,197	33%	16,332	34%	20,404	34%	16,886	38%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.07	DIC.08	SEP.08	DIC.09	SEP.10
Capital					
Pasivo / patrimonio	4.14	3.48	3.08	2.99	2.69
Patrimonio / Activos	0.19	0.22	0.24	0.25	0.27
Pasivo / activo	0.81	0.78	0.75	0.75	0.73
Patrimonio / Préstamos brutos	16.3%	20.3%	22.6%	22.9%	24.5%
Patrimonio / Préstamos vencidos	74.5%	125.4%	154.7%	162.3%	189.1%
LIQUIDEZ					
Disponible / Activos	0.09	0.10	0.07	0.06	0.05
Disponible / Depósitos de afiliados	0.22	0.26	0.18	0.16	0.13
Préstamos netos / Depósitos	2.25	2.27	2.38	2.43	2.51
RENTABILIDAD					
ROAE	11.05%	13.70%	9.12%	11.65%	11.42%
ROAA	2.03%	2.86%	2.07%	2.76%	2.94%
Margen financiero	68.4%	72.5%	69.1%	70.4%	78.0%
Utilidad neta / Ingresos financieros	22.99%	33.29%	33.64%	33.55%	36.16%
Gasto Administrativo / activo	1.84%	2.08%	2.05%	2.12%	2.01%
Eficiencia operativa	30.27%	33.41%	36.11%	36.63%	30.85%
CALIDAD DE ACTIVOS					
Vencidos-Reservas /Patrimonio	-23.68%	-18.89%	-8.79%	-9.04%	-10.21%
Morosidad	21.86%	16.22%	14.62%	14.09%	12.98%
Reservas / Préstamos Vencidos	117.64%	123.70%	113.61%	114.68%	119.30%
Cartera Vencida	193,639	131,658	117,179	113,968	105,697
Inmovilización del patrimonio	-23.68%	-18.89%	-8.79%	-9.04%	-10.21%

ROAA (Return On Average Assets) = Utilidad neta 12 meses / ((Activo_t + Activo_{t-1}) / 2)

ROAE (Return On Average Equity) = Utilidad neta 12 meses / ((Patrimonio_t + Patrimonio_{t-1}) / 2)

MONTO Y SALDOS DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Denominación	Serie	Monto Autorizado	Monto Vigente	Fecha de colocación	Tasa	Plazo original
CIFSV-03	A	\$32,000	\$2,971	14/09/1998	3.72%	25 años
	B		\$2,240	14/10/1998	3.94%	
	C		\$1,856	16/11/1998	3.77%	
	D		\$1,472	14/12/1998	3.72%	
	E		\$2,624	15/01/1999	3.94%	
	F		\$2,560	12/02/1999	3.89%	
	G		\$1,472	12/03/1999	3.74%	
	H		\$2,496	16/04/1999	3.94%	
CIFSV-08	A	\$34,286	\$4,160	15/06/1999	3.72%	25 años
	B		\$2,880	14/07/1999	3.94%	
	C		\$640	19/08/1999	3.77%	
	D		\$2,560	16/09/1999	3.72%	
	E		\$3,429	14/10/1999	3.94%	
	F		\$2,743	14/12/1999	3.72%	
	G		\$3,429	14/01/2000	3.94%	
CIFSV-10	A	\$22,857	\$4,114	14/04/2000	3.94%	25 años
	B		\$2,743	16/05/2000	3.77%	
	C		\$3,429	14/06/2000	3.72%	
	D		\$3,429	14/07/2000	3.94%	
CIFSV-12	A	\$82,277	\$7,314	03/10/2000	3.94%	25 años
	B		\$2,194	15/11/2000	3.89%	
	C		\$2,194	14/12/2000	3.72%	
	D		\$4,389	15/01/2001	3.94%	
	E		\$4,387	15/02/2001	3.89%	
	F		\$4,408	16/03/2001	3.72%	
	G		\$4,408	24/04/2001	3.98%	
	H		\$4,408	18/05/2001	3.77%	
	I		\$4,408	15/06/2001	3.72%	
	J		\$4,408	13/07/2001	3.94%	
	K		\$2,534	24/08/2001	3.61%	
	L		\$2,534	21/09/2001	3.66%	
	M		\$2,693	12/10/2001	3.94%	
	N		\$2,693	16/11/2001	3.77%	
CIFSV-13	A	\$100,000	\$8,160	14/12/2001	3.72%	25 años
	B		\$5,440	18/01/2002	3.94%	
	C		\$5,440	14/02/2002	3.89%	
	D		\$5,440	14/03/2002	3.72%	
	E		\$6,120	12/04/2002	3.94%	
	F		\$6,120	15/05/2002	3.89%	
	G		\$6,120	14/06/2002	3.72%	
	H		\$6,120	12/07/2002	3.94%	
	I		\$6,120	16/08/2002	3.77%	
	J		\$2,720	13/09/2002	3.72%	
	K		\$5,760	16/10/2002	3.94%	
	L		\$5,040	15/11/2002	3.89%	
CIFSV-14	TRAMO 1	\$104,000	\$5,760	13/12/2002	3.72%	25 años
	TRAMO 2		\$5,760	14/02/2003	3.89%	
	TRAMO 3		\$5,760	11/04/2003	3.92%	
	TRAMO 4		\$6,480	11/07/2003	3.92%	
	TRAMO 5		\$6,480	22/08/2003	3.77%	
	TRAMO 6		\$6,480	12/09/2003	3.74%	
	TRAMO 7		\$6,840	12/12/2003	3.74%	
	TRAMO 8		\$6,840	27/02/2004	3.61%	
	TRAMO 9		\$6,080	02/04/2004	3.94%	
	TRAMO 10		\$6,840	28/05/2004	3.61%	
	TRAMO 11		\$6,840	02/07/2004	3.94%	
	TRAMO 12		\$6,840	30/07/2004	3.99%	
Total			\$249,820			