



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

PLAN ANUAL OPERATIVO 2025

AG 188
18 de noviembre de 2024

Contenido



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

- I. Marco general
- II. Marco conceptual
- III. Alcance y objetivos del PAO 2025
- IV. Objetivos, proyectos e indicadores por área estratégica:
 - Área Estratégica 1: Acceso a soluciones habitacionales
 - Área Estratégica 2: Gestión crediticia
 - Área Estratégica 3: Servicio al cliente
 - Área Estratégica 4: Fortalecimiento financiero
 - Área Estratégica 5: Procesos y desarrollo institucional
- V. Plan de inversión 2025
- VI. Proyecciones financieras
- VII. Anexos

I. Marco general

Introducción



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley y Reglamento Básico del FSV, según el artículo:

Atribuciones de la Asamblea de Gobernadores.

Artículo 16 letra d)

“Aprobar los planes de labores y de inversión; y determinar la formación de las reservas que sea necesarias, para garantizar el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del Fondo”

Se presenta Plan Anual Operativo (PAO) correspondiente al año 2025, previamente conocido por Junta Directiva.

Introducción

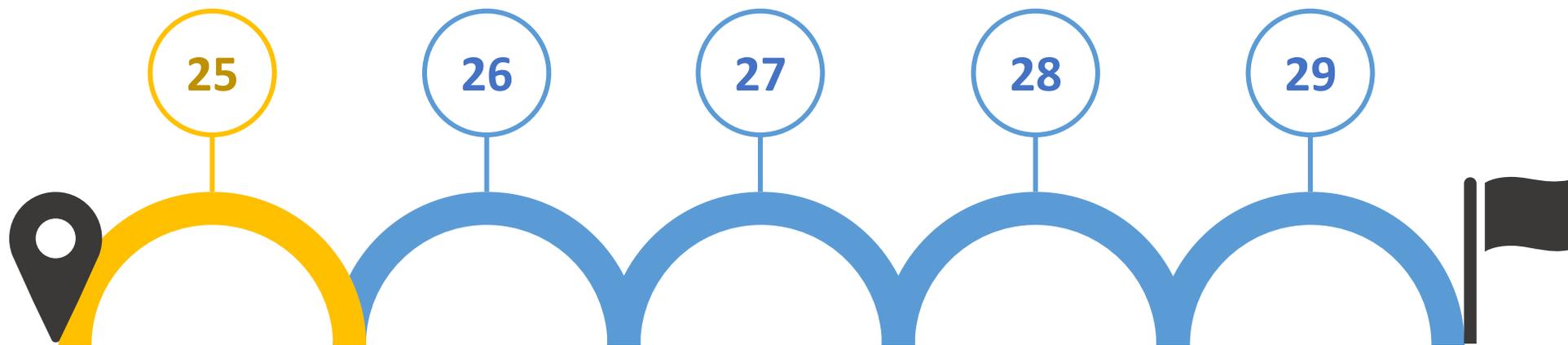


FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

El PAO 2025 es parte inicial del Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025-2029 y es resultado de un **proceso participativo** ejecutado con las diferentes gerencias y unidades organizativas en la **Jornada Anual de Planeamiento Institucional**.

Este plan presenta los objetivos y proyectos institucionales de carácter estratégico, agrupados en 5 áreas estratégicas; todo con el objeto de cumplir con la misión y visión institucional mediante el cumplimiento de los indicadores establecidos.

En el PAO se detalla también el plan de inversión 2025 y las proyecciones financieras en que se sustenta, siendo estas de importancia fundamental para la Institución, puesto que se requiere de sostenibilidad financiera para garantizar el logro en el largo plazo de los resultados que contribuyan a reducir el déficit habitacional.



Pensamiento Estratégico



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

GOBIERNO DE
EL SALVADOR

Visión

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

Misión

Otorgar ágilmente créditos hipotecarios, para mejorar la calidad de vida de los trabajadores, con énfasis en sectores vulnerables.

Principios

Solidaridad, Inclusión
y Equidad



Valores



Actitud positiva



Trabajo en equipo



Innovación



Honradez

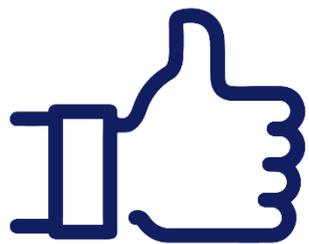
Política de Calidad

“En el FSV trabajamos con entusiasmo, para ser la institución modelo en la agilidad del otorgamiento de créditos hipotecarios en condiciones favorables e innovadoras, a fin de satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes y partes interesadas.”

Valores



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA



ACTITUD POSITIVA

Ponemos de manifiesto nuestro compromiso y disposición ante los clientes, compañeros y el trabajo, orientados al cumplimiento de nuestra misión y visión.



INNOVACIÓN

Nuestro trabajo se realiza con calidad, generando permanentemente nuevas ideas, para satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes.



TRABAJO EN EQUIPO

Nos complementamos unos a otros, haciendo una labor coordinada y solidaria, para el logro de los objetivos.



HONRADEZ

Cumplimos nuestro trabajo con transparencia, integridad y ética, de tal forma que al rendir cuentas se evidencia el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

II. Marco conceptual

Planes institucionales



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Planes	Plan Estratégico Institucional (PEI)	Plan Anual Operativo (PAO)	Plan de Trabajo (PT)
Incluye	Objetivos y proyectos estratégicos	Objetivos y proyectos estratégicos	Objetivos y proyectos estratégicos y acciones*
Período de proyección	Quinquenal	Anual	Anual
Programación	Anual	Mensual	Mensual
Frecuencia de seguimiento	Anual por ejecución del PAO	Trimestral por ejecución del PT	Trimestral*
Evaluación e informe presentado a	Asamblea de Gobernadores o Junta Directiva	Asamblea de Gobernadores o Junta Directiva	Presidencia o Gerencia General

* Seguimiento mensual en la Gerencia de Planificación.

Contenido de Planes institucionales

Los planes de trabajo contienen un conjunto de objetivos, metas y actividades acordes a la razón de ser institucional, las cuales se pueden realizar en un tiempo preestablecido, con recursos predeterminados y que pueden incluir cambios a procesos, tecnología o gestión administrativa, mejoras al control interno, modificaciones a la infraestructura, cambios relacionados a la oferta y demanda, entre otros. Se clasifican así:



OBJETIVOS

Se refiere a fines institucionales a lograr



PROYECTOS

Conjunto de actividades a realizar para cumplir con un objetivo, están delimitados por recursos y un período de tiempo determinado.



ACTIVIDADES

Se refiere a las actividades irreductibles o rutinarias propias de cada Gerencia o Unidad

El Plan Anual Operativo está compuesto por objetivos y proyectos que continúan su ejecución del PAO del año anterior, proyectos del PEI programados para el año en que se planifica y nuevas iniciativas.

Etapas del proceso Planeamiento Institucional



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA



Formulación - Pasos e insumos

Preparación del análisis de contexto de la institución



Incluye el análisis de entorno e interno en el que se determinan riesgos y oportunidades del año a atenderse como parte de los planes institucionales.

1

Revisión de lineamientos estratégicos

Externos:

- Lineamientos de GOES
- Regulaciones externas

Internos:

- Expectativas de la Administración Superior.

2



Evaluación de los resultados y proyecciones



Incluye los resultados de años anteriores y las proyecciones establecidas en el PEI 2025-2029

3

Ejecución de jornadas de planeamiento, considerando:

- Presupuesto institucional.
- Plan anual de compras.
- Plan de inversión crediticia.
- Sistemas de gestión integrados.
- Proyectos estratégicos.
- Proyectos con componente tecnológico.
- Alineamiento estratégico.

4



Formulación - Plan de Inversión 2025



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

ENTORNO

La situación actual del sector y su contexto, variables condicionantes como el nivel de empleo, ingresos, situación económica del país, entre otros.

DEMANDA

Proyección de demanda, considerando inventarios en trámite, precalificaciones de usuarios y el comportamiento en años anteriores.



DISPONIBILIDAD

Corresponde a la proyección de necesidades de los recursos financieros para financiar el Plan de Inversión.

OFERTA

El nivel y grado de avance de la oferta de vivienda, tanto pública como privada, orientada al sector de usuarios del FSV.

La meta de otorgamiento de créditos está sujeta a ajustes con base al seguimiento y evaluación periódica de sus resultados y de las variables que inciden en su ejecutoria.

Seguimiento, evaluación y ajuste de planes



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

- La ejecución del plan permite de manera dinámica ir ajustando los objetivos y proyectos con base a los cambios que se presenten en su medio de influencia, igualmente permite ingresar nuevos proyectos surgidos a lo largo del año de ejecución y que por su importancia estratégica se considera relevante incluir en el PAO para monitorear o medir su avance y cumplimiento.
- Para el manejo de los proyectos nuevos, se presentan en este plan los proyectos en la etapa de “Propuesta formulada”, “Propuesta autorizada” o “Contratación ejecutada”, considerando la incorporación al plan de las posteriores etapas de desarrollo e implementación, una vez sea aprobado el proyecto por las instancias correspondiente o formalizado el contrato.
- Producto del seguimiento periódico a los diferentes planes se realiza una evaluación trimestral y, de acuerdo a los niveles de cumplimiento de metas y factores incidentes en la ejecución, se someten a la autorización correspondiente modificaciones a los mismos, siempre y cuando existan causas justificadas para hacerlo.
- El Plan Estratégico Institucional (PEI) deberá ser modificado en razón del seguimiento y ajustes autorizados del PAO.

III. Alcance y objetivos del PAO 2025

Alcance y objetivo



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Alcance

El Plan Anual Operativo 2025 resume el compromiso institucional a desarrollar en el año, considerando todos los procesos operativos claves para el cumplimiento de la misión, visión, objetivos y metas vigentes. Su ejecución involucra a toda la estructura organizativa, tanto en oficina central y sucursal como en las agencias regionales de Santa Ana y San Miguel.

Objetivos del Plan

- Establecer los objetivos, proyectos, acciones y medidas relevantes a ejecutar en el año 2025, considerando aspectos como el presupuesto institucional, plan anual de compras, sistema de gestión integrado, proyectos con componente tecnológico y el alineamiento estratégico.
- Facilitar el control y seguimiento a la ejecutoria mensual de objetivos y metas para la toma oportuna de decisiones.

Áreas estratégicas PAO 2025



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA



Objetivos estratégicos PAO 2025



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA



1 ACCESO A SOLUCIONES
HABITACIONALES

Facilitar el acceso de la población a soluciones habitacionales que eleven su calidad de vida y contribuyan a reducir el déficit habitacional.



2 GESTIÓN CREDITICIA

Mejorar y ampliar el otorgamiento de créditos hipotecarios y simplificar el proceso crediticio.



3 SERVICIO AL CLIENTE

Propiciar la satisfacción de usuarios y ciudadanía en todos los servicios.



4 FORTALECIMIENTO
FINANCIERO

Asegurar la sostenibilidad financiera para el largo plazo.



5 PROCESOS Y DESARROLLO
INSTITUCIONAL

Contar con personal calificado, procesos simples, sistematizados y modernos, apoyados con tecnología.

IV. Objetivos, proyectos e indicadores por área estratégica

Total de objetivos, proyectos e indicadores PAO 2025



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

ÁREAS ESTRATÉGICAS	OBJETIVOS	INDICADORES OBJETIVOS	PROYECTOS	INDICADORES PROYECTOS	PRESUPUESTO ESTRATÉGICO (EN MILLONES)
1. Acceso a soluciones habitacionales	1	1	-	-	-
2. Gestión crediticia ¹	2	4	3	3	\$165.40
3. Servicio al cliente	2	2	2	2	\$0.06
4. Fortalecimiento financiero ¹	3	4	3	4	\$3.79
5. Procesos y desarrollo Institucional	4	10	12	13	\$1.87
TOTAL	12	21	20	22	\$171.12

¹Incluye 3 indicadores que representan \$241.44 millones en ingresos proyectados.

Referencias utilizadas

- **(N)**: Objetivo o proyecto nuevo generado en Jornada de Planeamiento 2025.
- **(N PEI)**: Objetivo o proyecto nuevo para 2025 incluido en el Plan Estratégico Institucional (en este ejercicio no aplica).
- **(PESTI)**: Proyectos con componente tecnológico que forman parte del Plan estratégico de tecnología de información.
- **(SGC)**: Objetivos y proyectos que pertenecen al Sistema de Gestión de Calidad.
- **(SGA)**: Objetivos y proyectos que pertenecen al Sistema de Gestión Ambiental.
- **(SGAS)**: Objetivos y proyectos que pertenecen al Sistema de Gestión Antisoborno.
- **(PAIP)**: Proyectos relacionados al Plan Anual de Inversión Pública.
-  Ingreso en millones de dólares para el FSV.
-  Egreso en millones de dólares para el FSV.

Plan Anual Operativo 2025

Programación anual de metas

Área Estratégica: 1. Acceso a soluciones habitacionales - Objetivos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
1.1	Población beneficiada con soluciones habitacionales ²	Número de personas beneficiadas (SGC)	Gerencia General	Número	25,246.00	-

² Cálculo basado en el número de personas que habitan una solución habitacional, que corresponde a 4.2 personas por vivienda ocupada según el documento "VI Censo de Población y V Censo de Vivienda de 2007", cuadro 7, página 78.

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas
Área Estratégica: 2. Gestión Crediticia - Objetivos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025
2.1	Otorgamiento de créditos ³	Número de créditos otorgados (SGC)	Gerencia de Créditos	Número	5,900.00
		Monto de créditos otorgados (SGC)		Millones \$	\$180.00
2.2	Ventas de activos extraordinarios al contado	Número de viviendas recuperadas vendidas al contado (SGC)	Gerencia de Servicio al Cliente	Número	111.00
		Monto de viviendas recuperadas vendidas		Dólares	\$943,500.00

Presupuesto
(Millones de \$)

\$165.40 →

\$0.94 ←

³ Incluye 1,133 créditos por \$14.60 millones que se proyectan en colocación de activos extraordinarios al crédito y refinanciamientos, los cuales no requieren desembolso.

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas
Área Estratégica: 2. Gestión Crediticia - Proyectos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
2.1	Reingeniería del proceso de activos extraordinarios	Propuesta implementada	Gerencia de Servicio al Cliente	Porcentaje	50.00%	-
2.2	Diseño de programa de financiamiento para viviendas verdes	Propuesta implementada	Gerencia Técnica	Porcentaje	100.00%	-
2.3	Fortalecimiento de las estrategias comerciales (N)	Propuesta autorizada	Gerencia de Servicio al Cliente	Porcentaje	100.00%	-

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas

Área Estratégica: 3. Servicio al Cliente - Objetivos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025
3.1	Medición del grado de satisfacción de la ciudadanía respecto a los servicios recibidos	Índice de satisfacción del cliente (SGC)	Gerencia de Servicio al Cliente	Porcentaje	95.00%
3.2	Medición del grado de satisfacción de los desarrolladores por el trámite de factibilidades	Índice de satisfacción del desarrollador de vivienda (SGC)	Gerencia Técnica	Porcentaje	95.00%

Presupuesto
(Millones de \$)

-

-

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas
Área Estratégica: 3. Servicio al Cliente - Proyectos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025
3.1	Integración de los servicios de venta al CRM* 365 (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Servicio al Cliente	Porcentaje	25.00%
3.2	Integración de plataforma centralizada de atención al cliente (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Servicio al Cliente	Porcentaje	100.00%

Presupuesto
(Millones de \$)

\$0.03 →

\$0.03 →

* Customer Relationship Management/Gestión de Relaciones con el Cliente.

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas

Área Estratégica: 4. Fortalecimiento financiero - Objetivos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025
4.1	Obtención de Recursos Financieros para inversión	Cartera hipotecaria en efectivo recaudada (SGC)	Gerencia de Créditos	Millones \$	\$193.00
		Recursos obtenidos (SGC)	Gerencia de Finanzas	Millones \$	\$47.50
4.2	Reducción del índice de morosidad de la cartera hipotecaria en balance	Índice de morosidad reducido (SGC)	Gerencia de Créditos	Porcentaje	2.20%
4.3	Gestión del índice de rentabilidad Institucional acorde a la naturaleza social del FSV	Índice de rentabilidad (SGC)	Gerencia de Finanzas	Porcentaje	8.70%

Presupuesto
(Millones de \$)

\$193.00 ←

\$47.50 ←

\$3.73 →

-

Plan Anual Operativo 2025

Programación anual de metas

Área Estratégica: 4. Fortalecimiento financiero - Proyectos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
4.1	Administración Integral de Riesgos	Gestión de Riesgos Financieros y Operativos	Unidad de Riesgos	Porcentaje	100.00%	-
		Informe de evaluación técnica de riesgos elaborado y presentado		Informe	4.00	-
4.2	Identificación e implementación de una nueva fuente de fondeo	Propuesta implementada	Gerencia de Finanzas	Porcentaje	100.00%	-
4.3	Implementación de un sistema informático para la formulación y ejecución del presupuesto institucional (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Finanzas	Porcentaje	62.00%	\$0.06 →

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas

Área Estratégica: 5. Procesos y desarrollo institucional - Objetivos



FONDO SOCIAL
 PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
5.1	Mejora en los tiempos de respuesta de otorgamiento de créditos	Tiempo promedio de otorgamiento de crédito para Vivienda Nueva (SGC)	Gerencia General	Días Hábiles	13.00	-
		Tiempo promedio de otorgamiento de crédito para Vivienda Usada (SGC)		Días Hábiles	28.00	-
		Tiempo promedio de otorgamiento de crédito para Activos Extraordinarios (SGC)		Días Hábiles	28.00	-
5.2	Mejora en los tiempos de respuesta de aprobación de créditos	Tiempo promedio de aprobación de crédito para Vivienda Nueva (SGC)	Gerencia de Créditos	Días Hábiles	5.50	-
		Tiempo promedio de aprobación de crédito para Vivienda Usada (SGC)		Días Hábiles	16.25	-
		Tiempo promedio de aprobación de crédito para Activos Extraordinarios (SGC)		Días Hábiles	13.00	-

Plan Anual Operativo 2025

Programación anual de metas

Área Estratégica: 5. Procesos y desarrollo institucional - Objetivos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
5.3	Mejora en los tiempos de respuesta de formalización de créditos	Tiempo promedio de formalización de crédito para Vivienda Nueva (SGC)	Gerencia de Servicio al Cliente	Días Hábles	7.50	-
		Tiempo promedio de formalización de crédito para Vivienda Usada (SGC)		Días Hábles	11.75	-
		Tiempo promedio de formalización de crédito para Activos Extraordinarios (SGC)		Días Hábles	15.00	-
5.4	Análisis y supervisión de proyectos habitacionales	Tiempo para tramitar solicitudes de creación y/o modificación de pre-factibilidad y factibilidad a proyectos habitacionales (SGC)	Gerencia Técnica	Días Hábles	8.50	-

Plan Anual Operativo 2025
Programación anual de metas
Área Estratégica: 5. Procesos y desarrollo institucional - Proyectos



FONDO SOCIAL
 PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
5.1	Monitoreo de la gestión ambiental institucional ⁴	Acciones transversales para apoyar la gestión ambiental, ejecutadas (SGA)	Gerencia Administrativa	Número	62.00	-
5.2	Fortalecimiento de infraestructura TI año 2024: Servidores SPARC* (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	100.00%	\$0.35 →
5.3	Ampliación y fortalecimiento del centro de datos (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	80.00%	\$0.50 →
5.4	Adquisición e implementación de bot para diferentes unidades organizativas (PESTI)	Sistema implementado	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	100.00%	\$0.02 →
5.5	Establecimiento de una plataforma de correspondencia interna y gestión documental digital (PESTI)	Sistema instalado	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	75.00%	-
		Sistema implementado	Gerencia de Planificación	Porcentaje	75.00%	-

⁴ En cumplimiento al Artículo 4 de la Ley de Medio Ambiente.

** Stable Processor Architecture/Arquitectura de Procesador Estable.

Plan Anual Operativo 2025

Programación anual de metas

Área Estratégica: 5. Procesos y desarrollo institucional - Proyectos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓDIGO	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	INDICADOR DE RESULTADOS	RESPONSABLE DIRECTO	UNIDAD DE MEDIDA	META FÍSICA A DICIEMBRE 2025	Presupuesto (Millones de \$)
5.6	Implementación de mejoras a oficinas del FSV (PAIP)	Mejoras realizadas	Gerencia Administrativa	Porcentaje	41.25%	\$0.60 →
5.7	Elaboración de Plan Estratégico Institucional 2025-2029	PEI elaborado y autorizado	Gerencia de Planificación	Porcentaje	50.00%	-
5.8	Suministro de equipo informático por obsolescencia en el sistema operativo (N) (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	100.00%	\$0.15 →
5.9	Implementación de un firewall de aplicaciones web (WAF) (N) (PESTI)	Contratación ejecutada	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	100.00%	\$0.08 →
5.10	Fortalecimiento de infraestructura TI año 2025: Respaldo de información y ampliación de conectividad inalámbrica (N) (PESTI)	Propuesta formulada	Gerencia de Tecnología de la Información	Porcentaje	100.00%	\$0.16 →
5.11	Revisión e implementación de mejoras en flujo de tramites de créditos (N) (PESTI)	Contratación ejecutada	Unidad de Sistemas Integrados	Porcentaje	100.00%	\$0.01 →
5.12	Adecuación de la solicitud de crédito presencial a 100% digital (PESTI)	Sistema diseñado	Gerencia de Planificación	Porcentaje	100.00%	-

Resumen de nuevos proyectos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓD.	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	RESPONSABLE DIRECTO	RESUMEN
2. Gestión Crediticia - Proyectos			
2.3	Fortalecimiento de las estrategias comerciales (N)	Gerencia de Servicio al Cliente	Adecuar las estrategias de ventas que permitan el incremento de solicitudes de crédito, ya que la coyuntura actual de los precios de ventas, la oferta y la demanda y otras condiciones de las viviendas brinda pocas posibilidades para que los vendedores acepten realizar el trámite de financiamiento con el FSV, lo que limita las oportunidades de compra y venta en el mercado; por lo tanto, se busca valorar alternativas para atender estas necesidades para el financiamiento. Por otra parte, no se cuenta con información de personas del sector formal (público y privado) interesadas en la obtención de créditos hipotecarios. Lo anterior, brinda la oportunidad de identificar y contactar las principales empresas del sector privado e instituciones públicas a efectos de construir una base de datos de clientes potenciales.
5. Procesos y desarrollo institucional - Proyectos			
5.8	Suministro de equipo informático por obsolescencia en el sistema operativo (N) (PESTI)	Gerencia de Tecnología de la Información	Renovar y mejorar la tecnología en equipo informático asignado los usuarios de la red interna del FSV, con el fin de superar los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> • El soporte al sistema Windows 10 en el año 2025 llegará a su final, es por ello que los equipos informáticos deben tener la capacidad de soportar la actualización del sistema operativo. • Obsolescencia o antigüedad de años. • Informes de proveedor de servicio de mantenimiento y recomendaciones. • Solicitudes realizadas por usuarios.
5.9	Implementación de un firewall de aplicaciones web (WAF) (N) (PESTI)	Gerencia de Tecnología de la Información	Fortalecer la plataforma de la infraestructura informática para el control de accesos y protección de las aplicaciones Web para garantizar un correcto aprovechamiento de la infraestructura, integridad y confidencialidad de la información.

Resumen de nuevos proyectos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CÓD.	OBJETIVOS, PROYECTOS Y ACCIONES	RESPONSABLE DIRECTO	RESUMEN
5. Procesos y desarrollo institucional - Proyectos			
5.10	Fortalecimiento de infraestructura TI año 2025: Respaldo de información y ampliación de conectividad inalámbrica (N) (PESTI)	Gerencia de Tecnología de la Información	Aseguramiento y mejora de la disponibilidad de los servicios informáticos, que se transmiten a través de la red de datos del FSV y que reciben las distintas áreas/unidades/gerencias del FSV
5.11	Revisión e implementación de mejoras en flujo de tramites de créditos (N) (PESTI)	Unidad de Sistemas Integrados	Adecuación al flujo de trabajo (workflow) correspondiente a las líneas de vivienda nueva y usada, del sistema Originación, utilizados en el proceso de otorgamiento de crédito, ya que existen actividades técnicas y administrativas que se realizan en el trámite que no son controladas a través del flujo de originación de créditos, lo que dificulta su seguimiento.

V. Plan de Inversión 2025

Plan de inversión 2025

Cifras en número de créditos y millones de dólares



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

LÍNEA FINANCIERA	NÚMERO	%	MILLONES US\$	%
Créditos con desembolso	4,767	80.8%	\$165.40	91.9%
Adquisición de vivienda	4,622	78.4%	\$162.86	90.5%
Vivienda nueva	2,400	40.7%	\$110.54	61.4%
Hasta el techo de interés social	719	12.2%	\$24.30	13.5%
Mayor al techo de interés social	1,681	28.5%	\$86.24	47.9%
Vivienda usada	2,222	37.7%	\$52.32	29.1%
Hasta el techo de interés social	2,041	34.6%	\$44.90	25.0%
Mayor al techo de interés social	181	3.1%	\$7.42	4.1%
Otras líneas	145	2.4%	\$2.54	1.4%
Créditos sin desembolso	1,133	19.2%	\$14.60	8.1%
Activos extraordinarios	800	13.6%	\$9.60	5.3%
Refinanciamiento	333	5.6%	\$5.00	2.8%
TOTAL	5,900	100.0%	\$180.00	100.0%

Fuente: Gerencia de Créditos, Gerencia de Servicio al Cliente y Gerencia Técnica.

Notas:

* El techo de interés social a partir de septiembre 2020 es de US\$40,000.00.

** El Plan de Inversión no incluye los US\$3.00 millones destinados para habilitación de activos extraordinarios, conforme lo establecido en las inversiones financieras del presupuesto institucional 2025.

Comparativo de Plan de inversión 2023-2024-2025

En número de créditos



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

LÍNEA FINANCIERA	Ejecutado 2023	Meta 2024*	Meta 2025	DIFERENCIA 2024-2025		DIFERENCIA 2023-2025	
				ABSOLUTA	RELATIVA	ABSOLUTA	RELATIVA
Adquisición de vivienda	5,142	4,471	4,622	151	3.4%	-520	-10.1%
Vivienda nueva	2,188	1,604	2,400	796	49.6%	212	9.7%
Vivienda usada	2,954	2,867	2,222	-645	-22.5%	-732	-24.8%
Otras líneas	141	178	145	-33	-18.5%	4	2.8%
Créditos con desembolso	5,283	4,649	4,767	118	2.5%	-516	-9.8%
Activos extraordinarios	2,698	1,600	800	-800	-50.0%	-1,898	-70.3%
Refinanciamiento	344	321	333	12	3.7%	-11	-3.2%
Créditos sin desembolso	3,042	1,921	1,133	-788	-41.0%	-1,909	-62.8%
TOTAL	8,325	6,570	5,900	-670	-10.2%	-2,425	-29.1%

*Según Plan de Inversión vigente

Comparativo de Plan de inversión 2023-2024-2025

En millones de dólares



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

LÍNEA FINANCIERA	Ejecutado 2023	Meta 2024*	Meta 2025	DIFERENCIA 2024-2025		DIFERENCIA 2023-2025	
				ABSOLUTA	RELATIVA	ABSOLUTA	RELATIVA
Adquisición de vivienda	\$136.25	\$120.74	\$162.86	\$42.12	34.9%	\$26.61	19.5%
Vivienda nueva	\$75.42	\$58.61	\$110.54	\$51.93	88.6%	\$35.12	46.6%
Vivienda usada	\$60.83	\$62.14	\$52.32	-\$9.81	-15.8%	-\$8.51	-14.0%
Otras líneas	\$2.82	\$2.78	\$2.54	-\$0.24	-8.6%	-\$0.28	-9.9%
Créditos con desembolso	\$139.07	\$123.52	\$165.40	\$41.88	33.9%	\$26.33	18.9%
Activos extraordinarios	\$38.72	\$21.09	\$9.60	-\$11.49	-54.5%	-\$29.12	-75.2%
Refinanciamiento	\$5.64	\$5.39	\$5.00	-\$0.39	-7.2%	-\$0.64	-11.3%
Créditos sin desembolso	\$44.36	\$26.48	\$14.60	-\$11.88	-44.9%	-\$29.76	-67.1%
TOTAL	\$183.43	\$150.00	\$180.00	\$30.00	20.0%	-\$3.43	-1.9%

Plan de inversión 2025

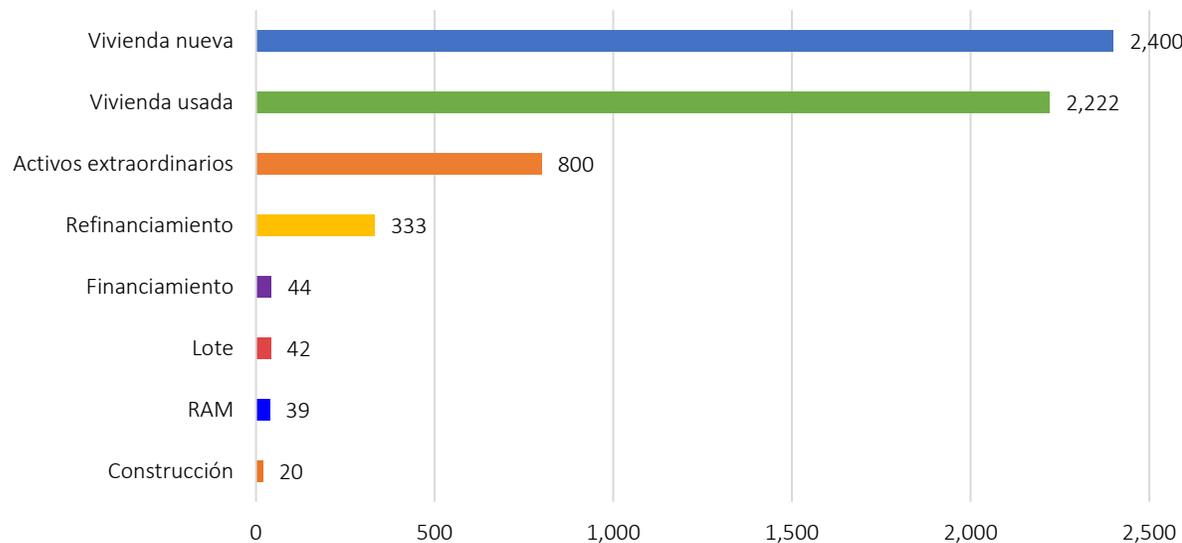
Por línea financiera



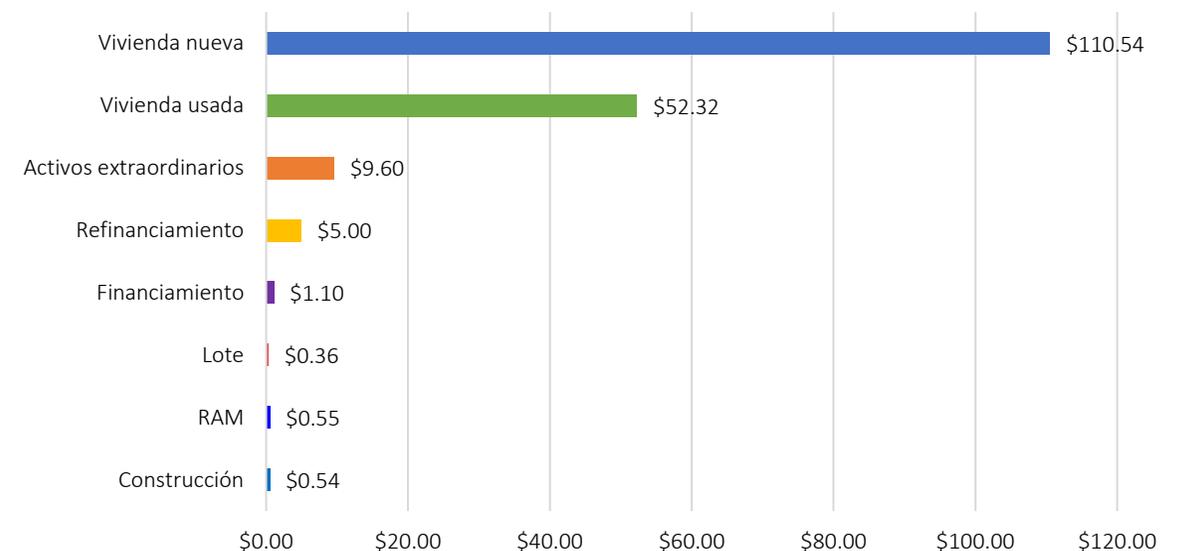
FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

LÍNEA FINANCIERA	NÚMERO	%	MONTO	%
Adquisición vivienda nueva	2,400	40.7%	\$110.54	61.4%
Adquisición vivienda usada	2,222	37.7%	\$52.32	29.1%
Activos extraordinarios	800	13.6%	\$9.60	5.3%
Refinanciamiento	333	5.6%	\$5.00	2.8%
Financiamiento de deuda	44	0.7%	\$1.10	0.6%
Lotes e instalación de servicios	42	0.7%	\$0.36	0.2%
Reparación, ampliación y mejora	39	0.7%	\$0.55	0.3%
Construcción	20	0.3%	\$0.54	0.3%
Total	5,900	100.0%	\$180.00	100.0%

Número



Monto



Plan de inversión 2025

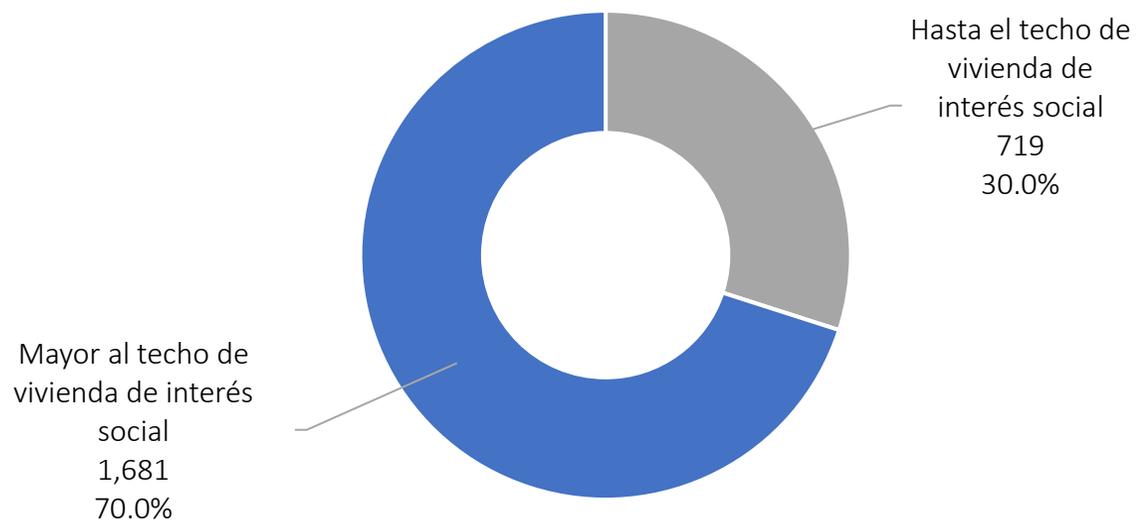
Inversión vivienda nueva



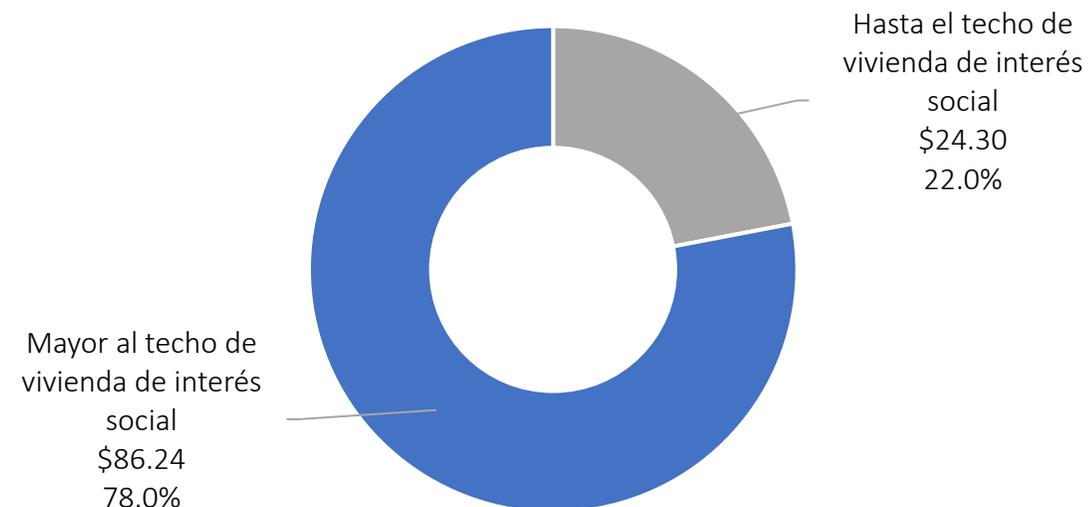
FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

VIVIENDA NUEVA	NÚMERO	%	MILLONES US\$	%
Hasta el techo de vivienda de interés social	719	30.0%	\$24.30	22.0%
Mayor al techo de vivienda de interés social	1,681	70.0%	\$86.24	78.0%
TOTAL	2,400	100.0%	\$110.54	100.0%

Número



Monto



VI. Proyecciones financieras

Proyecciones financieras 2025



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

CRÉDITOS CON DESEMBOLSO	NÚMERO	%	MILLONES US\$	%
Adquisición de vivienda	4,622	97.0%	\$162.9	98.5%
Vivienda nueva	2,400	50.3%	\$110.5	66.8%
Hasta el techo de interés social	719	15.1%	\$24.3	14.7%
Mayor al techo de interés social	1,681	35.3%	\$86.2	52.1%
Vivienda usada	2,222	46.6%	\$52.3	31.6%
Hasta el techo de interés social	2,041	42.8%	\$44.9	27.2%
Mayor al techo de interés social	181	3.8%	\$7.4	4.5%
Otras líneas	145	3.0%	\$2.5	1.5%
Total inversión	4,767	100.0%	\$165.4	100.0%

INDICADORES FINANCIEROS			
Liquidez	1.9 veces	Margen financiero	3.7%
Endeudamiento	0.5 veces	ROE	8.7%
Apalancamiento	34.2%	ROA	5.6%

FUENTES DE FINANCIAMIENTO	MILLONES US\$
Recursos Propios	\$117.90
Recursos Adicionales:	\$47.50
BANDESAL	\$27.00
BCIE	\$20.50
TOTAL RECURSOS	\$165.40

Fuente: Gerencia de Finanzas

Nota: El techo de interés social a partir de septiembre 2020 es de US\$40,000.00.

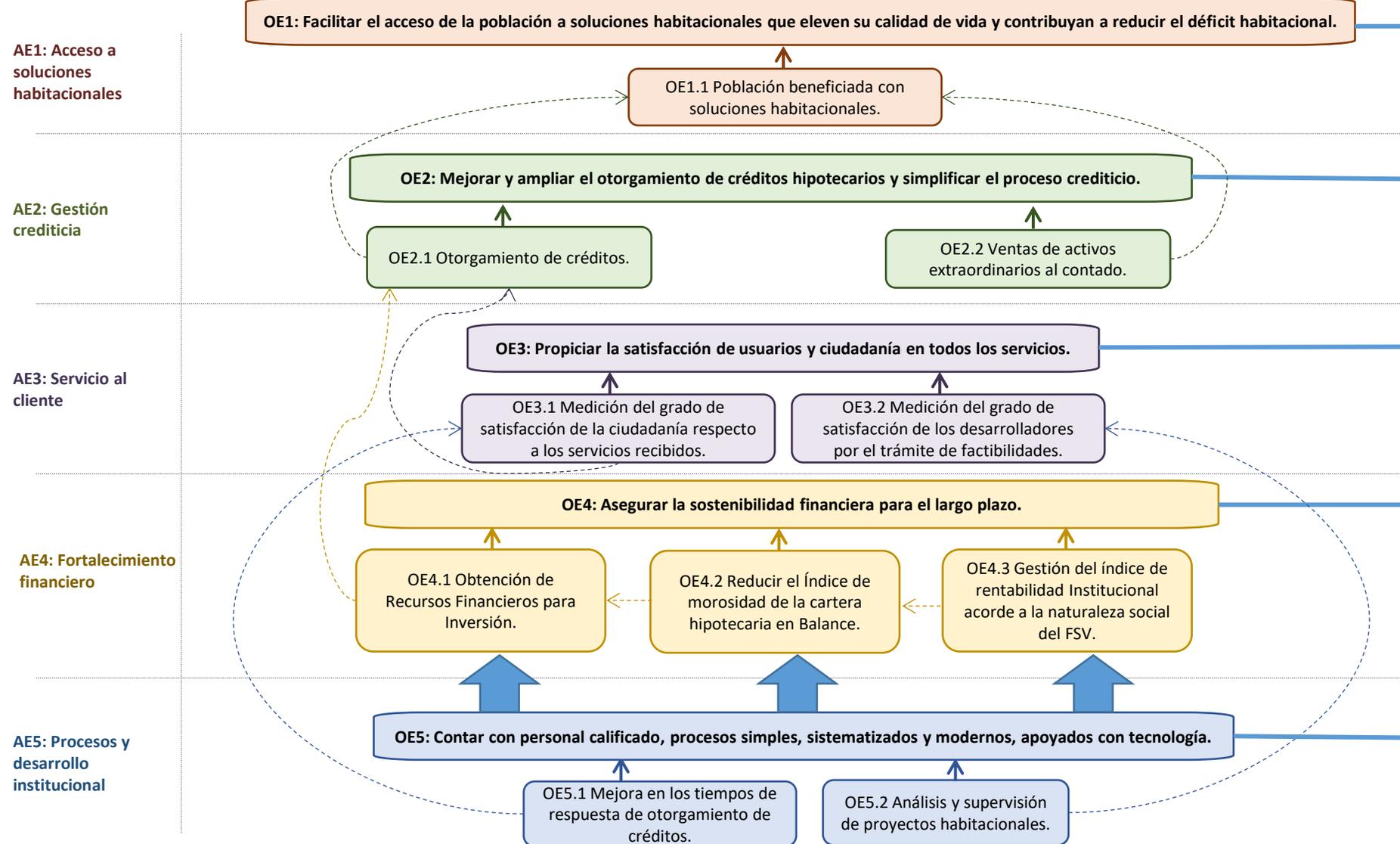
VII. Anexos



Anexos: Mapa estratégico

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

MISIÓN: Otorgar ágilmente créditos hipotecarios, para mejorar la calidad de vida de los trabajadores, con énfasis en sectores vulnerables.



Notas: AE=Área Estratégica; OE=Objetivo Estratégico.

-----> Relaciones directas entre objetivos

→ Relación con la Misión

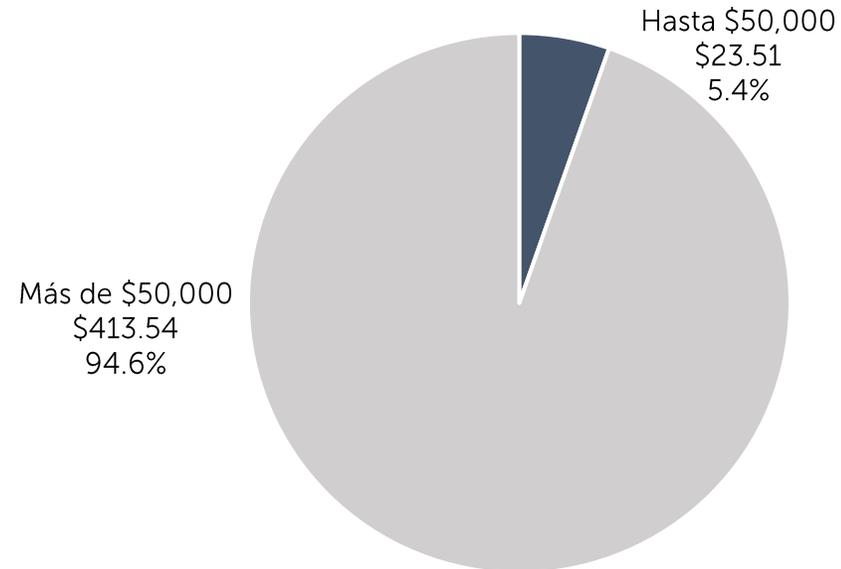
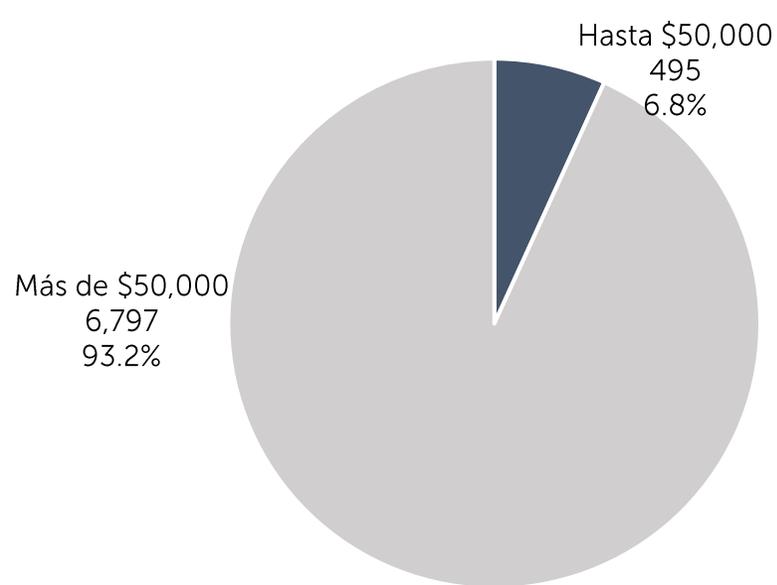
Proyección de Oferta de vivienda nueva

Año 2025



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Proyección de Oferta de vivienda*	Viviendas Disponibles	Monto (US\$ millones)
Hasta \$50,000.00	495	\$23.51
Más de \$50,000.00	6,797	\$413.54
Total General	7,292	\$437.05



La oferta de vivienda nueva 2025 no contempla viviendas con precios de venta menores al techo de interés social; sin embargo, se tomó como parámetro un 30% de esta línea financiera destinada a este segmento, conforme el avance de la oferta 2024 para la elaboración del plan de inversión.

Oferta de vivienda nueva

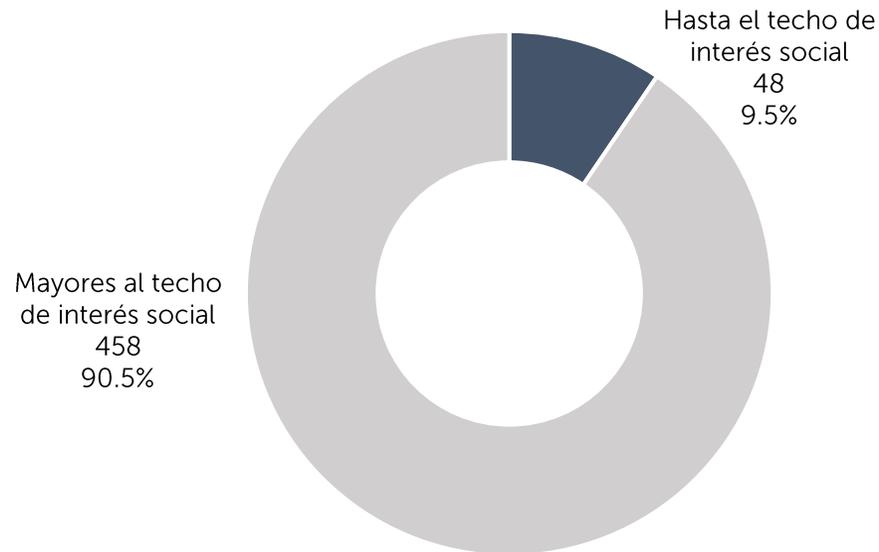
Al mes de septiembre 2024



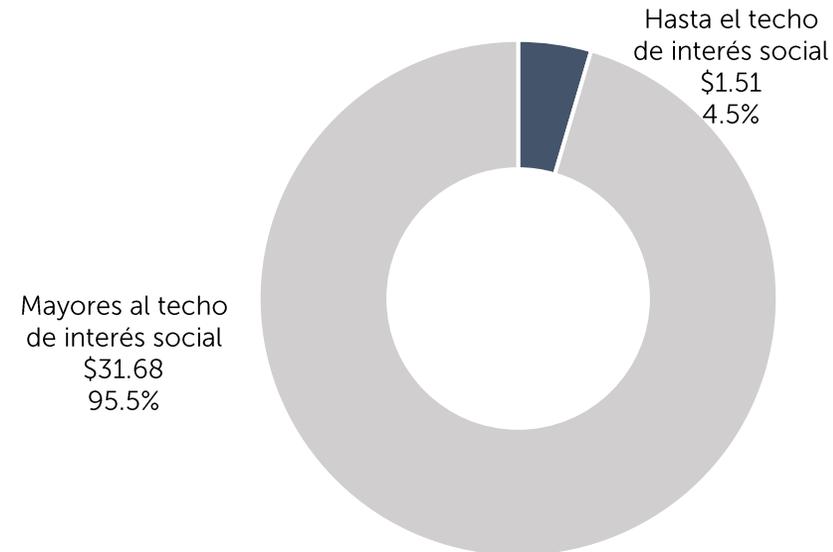
FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Oferta de vivienda	N° de proyectos	N° de viviendas	%	Monto en millones	%
Hasta techo de interés social	7	48	9.5%	\$1.51	4.5%
Mayor a techo de interés social	9	458	90.5%	\$31.68	95.5%
Total	16	506	100.0%	\$33.19	100.0%

NÚMERO



MILLONES



*Todos los proyectos corresponden al sector privado en diferentes etapas de avance con factibilidad aprobada
Con avances físicos de obra mayores al 50%.
Fuente: Gerencia Técnica.

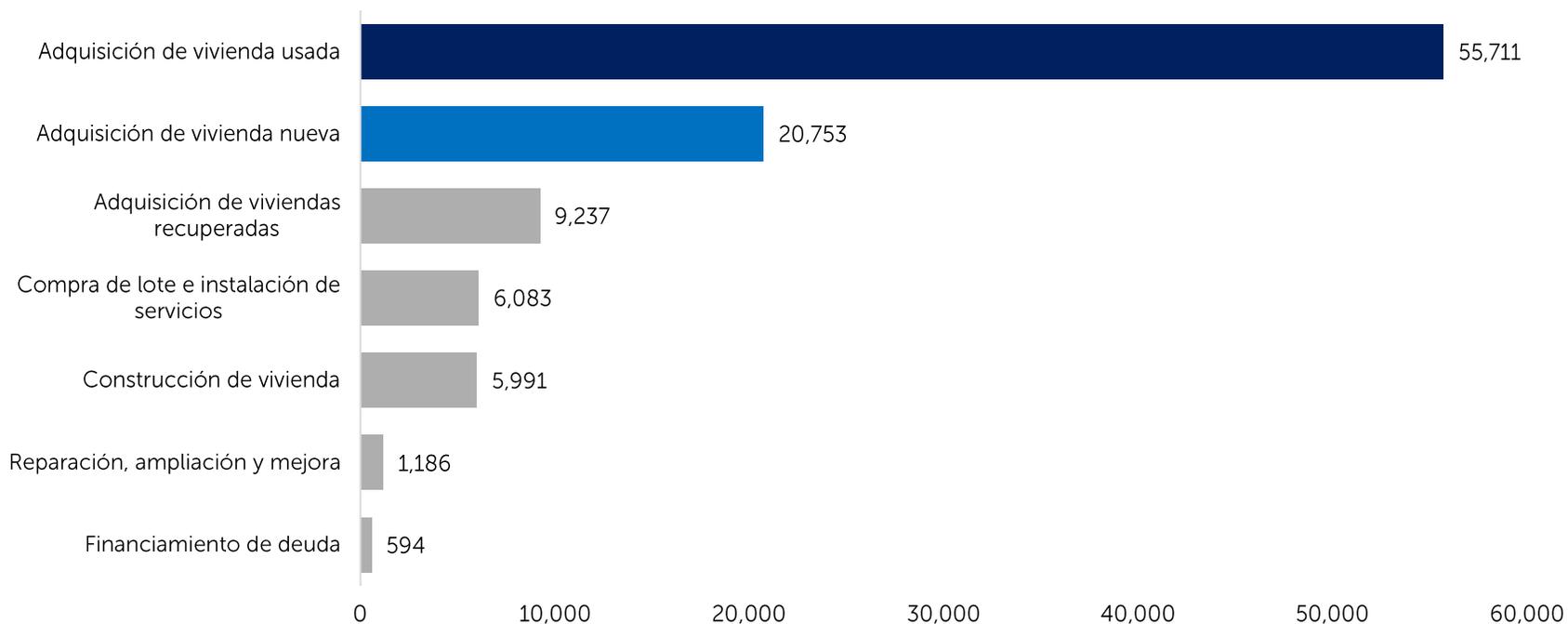
Demanda de crédito para Vivienda

Al mes de septiembre 2024



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Línea Financiera	Número	%
Adquisición de vivienda usada	55,711	56.0%
Adquisición de vivienda nueva	20,753	20.8%
Adquisición de viviendas recuperadas	9,237	9.3%
Compra de lote e instalación de servicios	6,083	6.1%
Construcción de vivienda	5,991	6.0%
Reparación, ampliación y mejora	1,186	1.2%
Financiamiento de deuda	594	0.6%
Total	99,555	100.0%



Entorno Económico



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

GOBIERNO DE
EL SALVADOR.

Variables	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIB (Variación Anual)	2.25%	2.41%	2.63%	-7.94%	3.54%	1.30%	4.50%	1.40% ^{1/}
Inflación (Punto a Punto)	2.04%	0.43%	0.00%	-0.09%	6.11%	7.32%	1.23%	1.17% ^{2/}
Oferta de Vivienda (avance entre 50% y 100%)	1,108	863	651	1,372	1,383	438	4,146	506 ^{3/}
SITUACIÓN CLIENTES								
Salario Mínimo	\$300.00	\$304.17	\$304.17	\$304.17	\$365.00	\$365.00	\$365.00	\$365.00
Salario Medio	\$560.80	\$501.02	\$476.97	\$471.09	\$509.78	\$529.96	\$546.05 ^{4/}	
Trabajadores afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones	3,068,266	3,210,696	3,359,296	3,449,626	3,577,460	3,694,694	3,758,718 ^{5/}	
Cotizantes Efectivos Sistema de Ahorro para Pensiones	711,758	727,273	734,819	719,388	798,057	840,856	850,820 ^{5/}	

Supuestos macroeconómicos 2024:
 ✓ Crecimiento de la economía: 3.0%.
 ✓ Inflación: 0.9%.

Fuente: International Monetary Found.,
 URL: <https://www.imf.org/en/Countries/SLV>, At a Glance.
 Última actualización Abril 2024.

^{1/} Datos retomados de Banco Central de Reserva para el II Trimestre, Índices de Volumen Encadenados, serie desestacionalizada, año de referencia 2014.

^{2/} Datos retomados de Banco Central de Reserva al mes de Agosto.

^{3/} Datos proporcionados por Gerencia Técnica al mes de Septiembre.

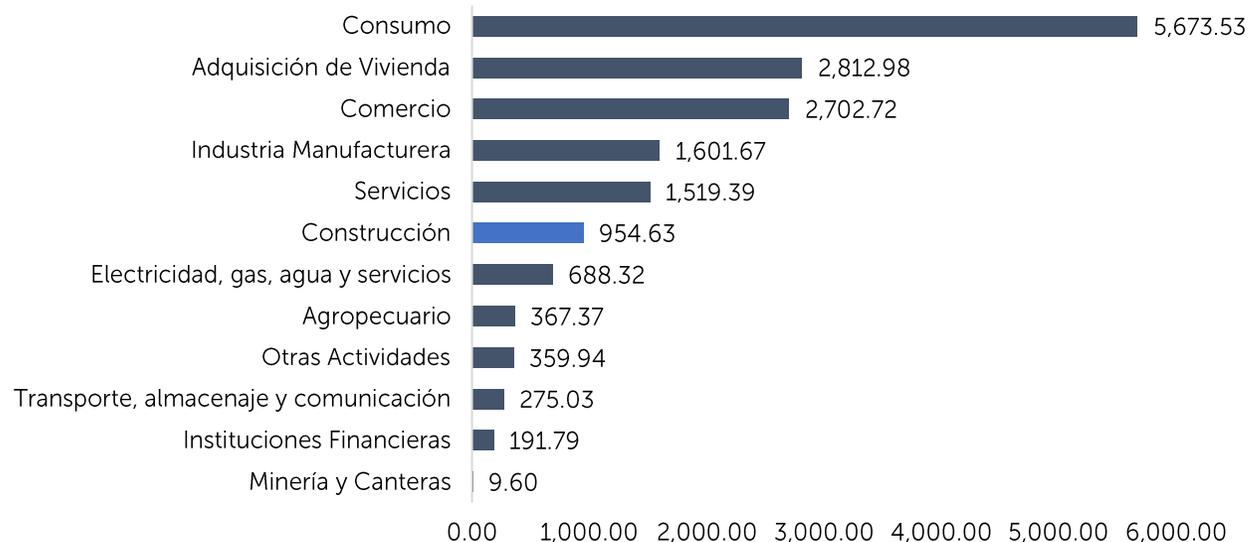
^{4/} Datos retomados de Portal de Transparencia del Instituto Salvadoreño del Seguro Social al mes de Mayo.

^{5/} Datos retomados del Resumen Estadístico Previsional, Superintendencia del Sistema Financiero al mes Junio.

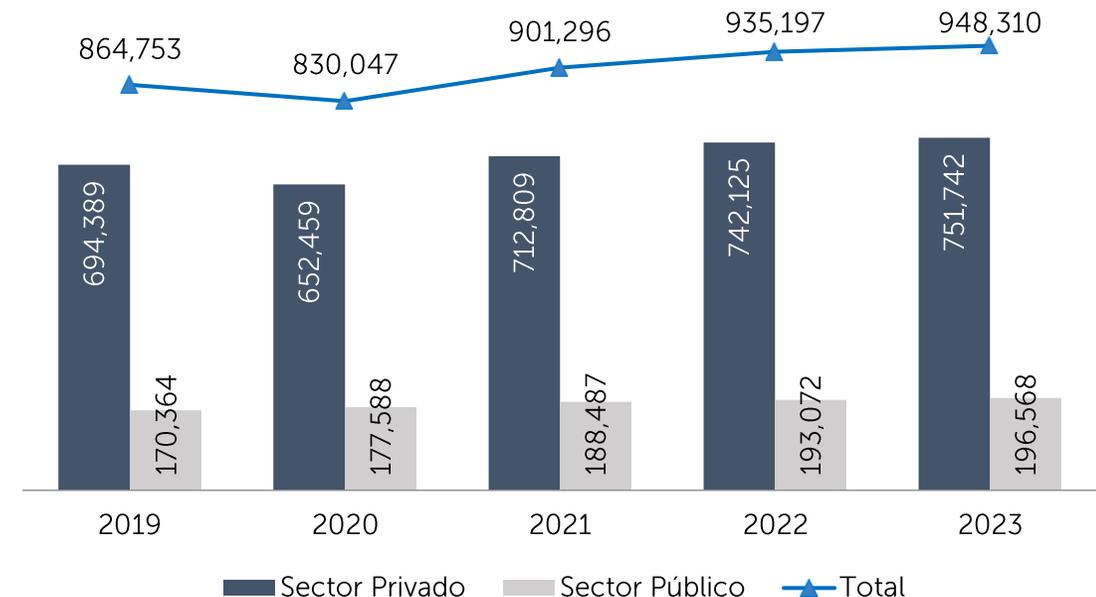
(p) Cifras preliminares

(e) Cifras estimadas

CARTERA DE PRÉSTAMOS POR SECTOR ECONÓMICO
 Al mes de agosto 2024
 En millones de dólares



COTIZANTES INSTITUTO SALVADOREÑO DEL SEGURO SOCIAL
 2019-2022; 2023 al mes de mayo



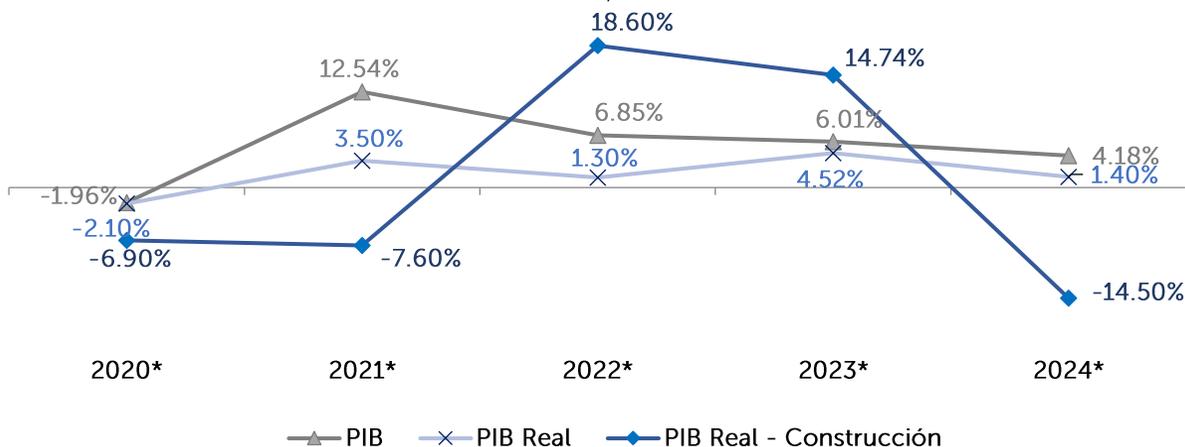
Entorno Económico



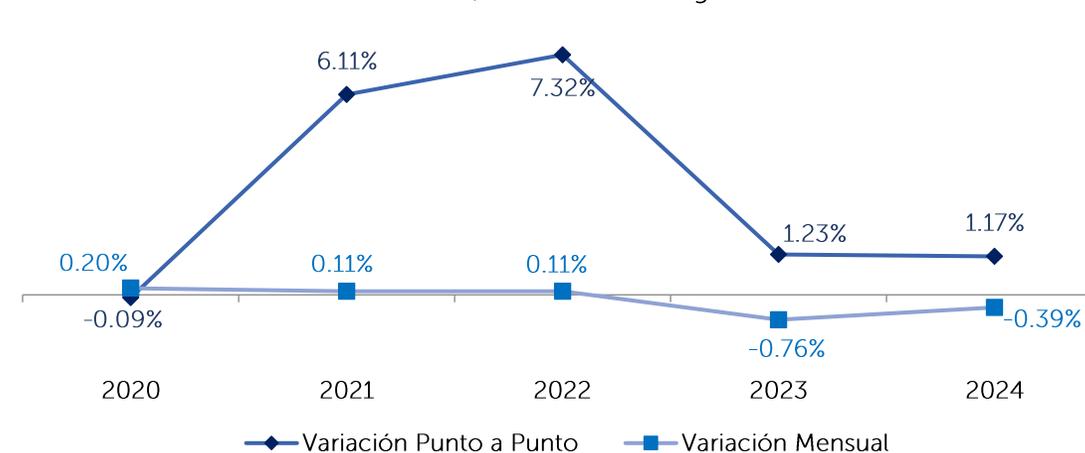
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

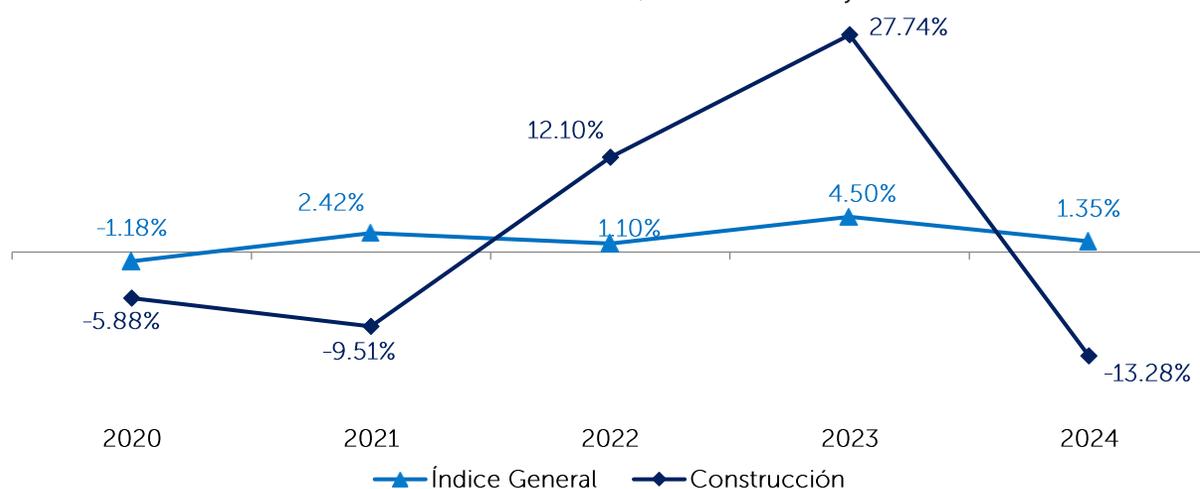
PRODUCTO INTERNO BRUTO VARIACIONES ANUALES
2020-2023 IV Trimestre; 2024 al II Trimestre



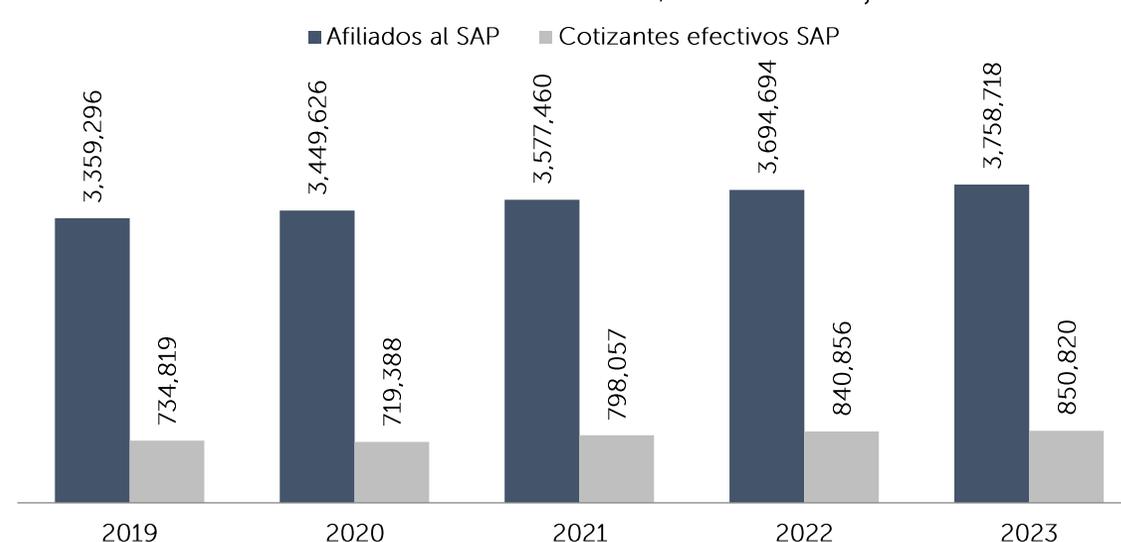
ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
2020-2023 al mes de diciembre; 2024 al mes de agosto



ÍNDICE DE VOLUMEN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
VARIACIONES ANUALES
2020-2023 al mes de diciembre; 2024 al mes de julio



TRABAJADORES COTIZANTES AL SISTEMA DE PENSIONES
2019-2022 al mes de diciembre; 2023 al mes de junio



Fuente: Estadísticas Banco Central de Reserva y Superintendencia del Sistema Financiero.
*Cifras preliminares.

Estados financieros proforma



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Balance General 2025

En millones de US\$

ACTIVO	\$1,175.83	PASIVO	\$401.94
DISPONIBILIDADES	\$78.01	CUENTAS POR PAGAR, PROVISIONES Y OTROS PASIVOS	\$15.30
CUENTAS POR COBRAR	\$25.48	PRÉSTAMOS	\$188.01
Anticipos de Fondos-Deudores Monetarios y Otros Activos	\$0.54	TITULOS VALORES	\$67.41
Seguros e Intereses por cobrar netos	\$25.18	DEPÓSITOS	\$131.22
(-) Reservas	\$(0.24)		
INVERSIONES	\$0.29	PATRIMONIO Y RESERVAS	\$773.89
Inversiones	\$0.29	PATRIMONIO	\$6.64
Activos Extraordinarios	\$(0.00)	RESERVAS	\$693.94
PRESTAMOS NETOS	\$1,048.35	SUPERAVIT DEL EJERCICIO CORRIENTE	\$64.20
Préstamos Brutos	\$1,268.74	SUPERAVIT DEL EJERCICIO ANTERIOR	\$0.21
(-) Reservas	\$(220.39)	SUPERAVIT POR REVALUACION	\$8.90
ACTIVO FIJO	\$21.58		
OTROS ACTIVOS	\$2.12		
		PASIVO MAS PATRIMONIO	\$1,175.83
<i>CUENTAS DE ORDEN</i>	<i>\$226.39</i>	<i>CUENTAS DE ORDEN</i>	<i>\$226.39</i>

Estados financieros proforma



FONDO SOCIAL
PARA LA VIVIENDA

Estado de Resultados 2025

En millones de US\$

INGRESOS DE OPERACIÓN	\$117.03
FINANCIEROS	\$86.64
Intereses por inversiones	\$2.67
Intereses por préstamos	\$83.97
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	\$4.65
Terrenos y Viviendas Netos	\$4.12
Servicios (seguros)	\$0.53
OTROS INGRESOS	\$25.75
AJUSTES DE EJERCICIOS ANT.	
GASTOS DE OPERACIÓN	\$52.83
FINANCIEROS	\$20.12
Intereses sobre préstamos	\$10.15
Intereses, comisiones sobre títulos valores	\$3.47
Intereses sobre depósitos	\$0.72
IVA	
Comisiones y otros gastos financieros	\$5.78
SANEAMIENTO	\$1.77
Activos Extraordinarios	\$4.98
Cartera Hipotecaria	-\$3.21
ADMINISTRATIVOS	\$30.94
Salarios y otras remuneraciones	\$16.84
Transferencias otorgadas	\$0.02
Depreciaciones	\$1.32
Gastos en bienes de consumo y servicio	\$12.76
AJUSTE DE EJERCICIOS ANT.	
SUPERAVIT	\$64.20