

# MEMORIA DE LABORES

# 2015

[HTTP://WWW.FONAVIPO.GOB.SV/](http://www.fonavi.org.sv/)



MÁS DE 408 MIL FAMILIAS BENEFICIADAS Y ATENDIDAS EN 23 AÑOS DE  
CONTRIBUCIÓN EN LA TRANSFORMACIÓN DEL HÁBITAT DE LAS FAMILIAS  
MÁS NECESITADAS DE EL SALVADOR.



# Techamos la mano

ENERO A DICIEMBRE 2015



## MISIÓN

Somos una Institución financiera que facilita el acceso a una solución habitacional, a las familias de más bajos ingresos, mediante créditos favorables y subsidios, a través de Instituciones Autorizadas.

## VISIÓN

Generar el fortalecimiento financiero en el mediano plazo y consolidarnos como una Institución financiera líder, en facilitar responsablemente a las familias salvadoreñas más pobres, el acceso a una solución habitacional.

## POLÍTICA DE CALIDAD

En FONAVIPO, como una institución financiera autónoma, estamos comprometidos a mejorar continuamente los procesos, para satisfacer a nuestros clientes y partes interesadas, facilitando el acceso a soluciones habitacionales mediante créditos y subsidios.



# ÍNDICE

## MENSAJE DEL PRESIDENTE,

Pág. 4

**I. QUÉ HACE FONAVIPO**  
Pág. 5

**II. GOBIERNO CORPORATIVO**  
Pág. 7

**A. JUNTA DIRECTIVA**

Pág. 7

**B. ORGANIGRAMA**

Pág. 8

**C. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD**

Pág. 9

**III. PRINCIPALES LOGROS**  
Pág. 10

**A. PROGRAMA DE CRÉDITOS**

Pág. 10

**B. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES**

Pág. 14

**C. DESARROLLO DE PROYECTOS  
HABITACIONALES**

**Y PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN**

Pág. 18

**D. GESTIÓN SOCIAL**

Pág. 20

**E. ACTIVIDADES DE RELEVANCIA**

Pág. 22

**IV. GESTIÓN  
ESTRATÉGICA**  
Pág. 26

**V. GESTIÓN FINANCIERA**  
Pág. 27

**VI. INFORME DE LOS AUDITORES  
Y ESTADOS FINANCIEROS**  
Pág. 44



# MENSAJE DEL PRESIDENTE

**EL** 2015 fue un año que marcó la vida a más de 23,500 salvadoreños que dejaron atrás la inseguridad jurídica y cambiaron las viviendas de lámina y plástico por casas dignas.

Ese cambio de vida también significó para mí la satisfacción de haber cumplido con el mandato presidencial de trabajar por el buen vivir de las familias salvadoreñas más necesitadas.

Todos estos salvadoreños se vieron favorecidos con los programas de crédito, de contribución, los procesos de venta de vivienda, proyectos de reconstrucción y legalizaciones de lotes por Decretos Legislativos que desarrolla FONAVIPO en todo el territorio nacional.

Fue así como la familia de FONAVIPO contribuyó a solucionar el problema habitacional de las personas que se acercaron a la institución en busca de una ayuda.

Fueron más de \$10.87 millones de dólares los invertidos en diferentes procesos que vinieron a dibujar una sonrisa en aquellos padres de familias que ya cuentan con un techo seguro que heredar a sus hijos.

Esto me permitió conocer anécdotas de familias que agradecieron a Dios por que sus hijos ya no tendrán que mojarse durante el próximo invierno, palabras que me motivaron a seguir trabajando en el fortalecimiento de los programas

ejecutados por la institución.

El 2015 también fue un año en el que se comenzó a saldar una deuda moral que gobiernos anteriores mantenían con 120 familias afectadas por el terremoto del 2001 en Las Colinas de Santa Tecla, a quienes se les entregó su compensación económica luego que se autorizara transferir a FONAVIPO un remanente de la ayuda enviada por China-Taiwán que no había sido entregada a sus legítimos destinatarios.

Aunque no hay compensación alguna que alivie el sufrimiento por la pérdida de sus seres queridos, los beneficiados de Las Colinas agradecieron la entrega del dinero que esperaron por 15 años.

FONAVIPO también trabajó arduamente por dotar de obras de protección a familias que habitan los proyectos habitacionales de reconstrucción La Victoria y Dos Quebradas, ubicadas en San Salvador y San Vicente respectivamente, concluyendo así otro ciclo de ayuda a los más necesitados.

Todo lo anterior no hubiese sido posible sin el esfuerzo de todo el personal que labora en FONAVIPO a quienes felicito por esa gran calidad humana que los caracteriza y que ha permitido llenarnos de muchas satisfacciones.

# 1. QUÉ HACE FONAVIPO

**OTORGA CRÉDITOS PARA  
VIVIENDA**

**ENTREGA CONTRIBUCIONES  
PARA VIVIENDA**

**COMERCIALIZA PROYECTOS  
HABITACIONALES DE INTERÉS  
SOCIAL**

**LEGALIZA PROPIEDADES POR  
DECRETO LEGISLATIVO**

**DESARROLLA PROYECTOS DE  
RECONSTRUCCIÓN**

---

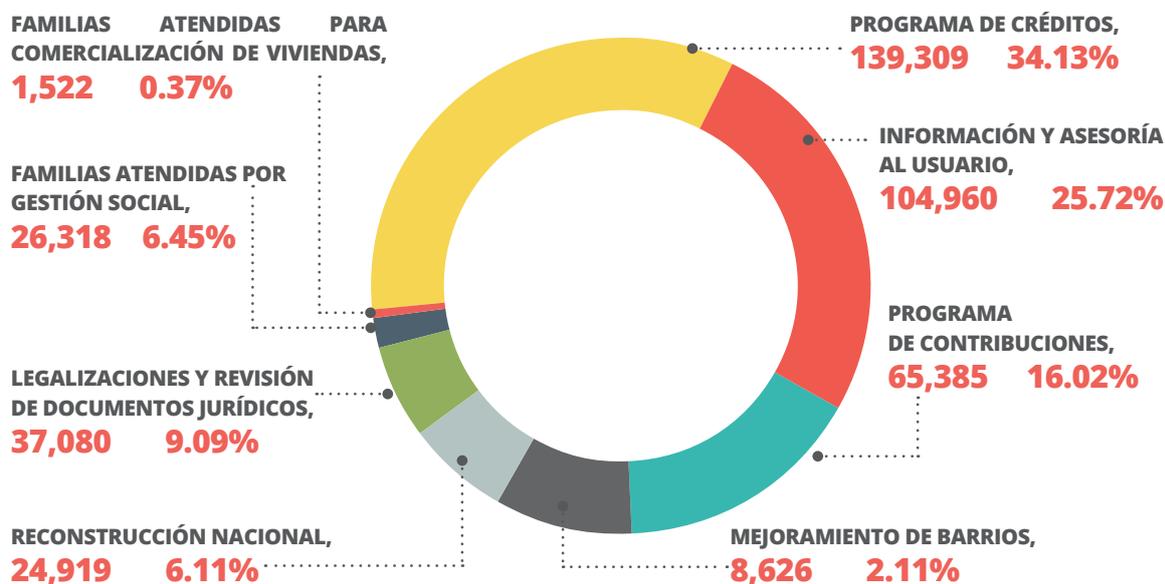
**EL** Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), tiene como objetivo fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos (con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales), el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social. Asimismo otorga subsidios (contribuciones) para vivienda, desarrolla proyectos habitacionales de interés social y los comercializa, además ofrece asesoría legal y legalización de soluciones habitacionales a la población objeto de la Institución.

FONAVIPO, desde junio de 1992 a diciembre de 2015, ha beneficiado y atendido a 408,119 familias salvadoreñas con una inversión de US\$699.71 millones a través de sus programas de créditos, de contribuciones, legalizaciones, asistencia jurídica, gestión social y el desarrollo de proyectos habitacionales; con el objetivo de apoyar a resolver su situación habitacional. Los resultados alcanzados se resumen de la manera siguiente:



## Gráfico 1

FAMILIAS BENEFICIADAS Y ATENDIDAS PERIODO JUNIO 1992 A DICIEMBRE 2015



139,309 familias beneficiadas con US\$ 389.31 millones en créditos,  
 65,385 familias beneficiadas con US\$ 125.18 millones en contribuciones para vivienda,  
 8,626 familias beneficiadas con US\$20.22 millones a través de mejoramiento de barrios,  
 24,919 familias beneficiadas con US\$107.66 millones con reconstrucción nacional,  
 37,080 familias beneficiadas con trámites para escrituración de viviendas ex IVU, con escrituraciones por decretos de calles en desuso y atendidas con otras revisiones legales,  
 104,960 familias atendidas con información y asesoría ,  
 26,318 familias atendidas por el área de Inclusión Social y  
 1,522 familias que adquirieron una vivienda de los proyectos habitacionales de interés social de FONAVIPO, en los cuales ha invertido US\$57.34 millones desde el año 2009 hasta diciembre de 2015.

# II. GOBIERNO CORPORATIVO



## A. JUNTA DIRECTIVA

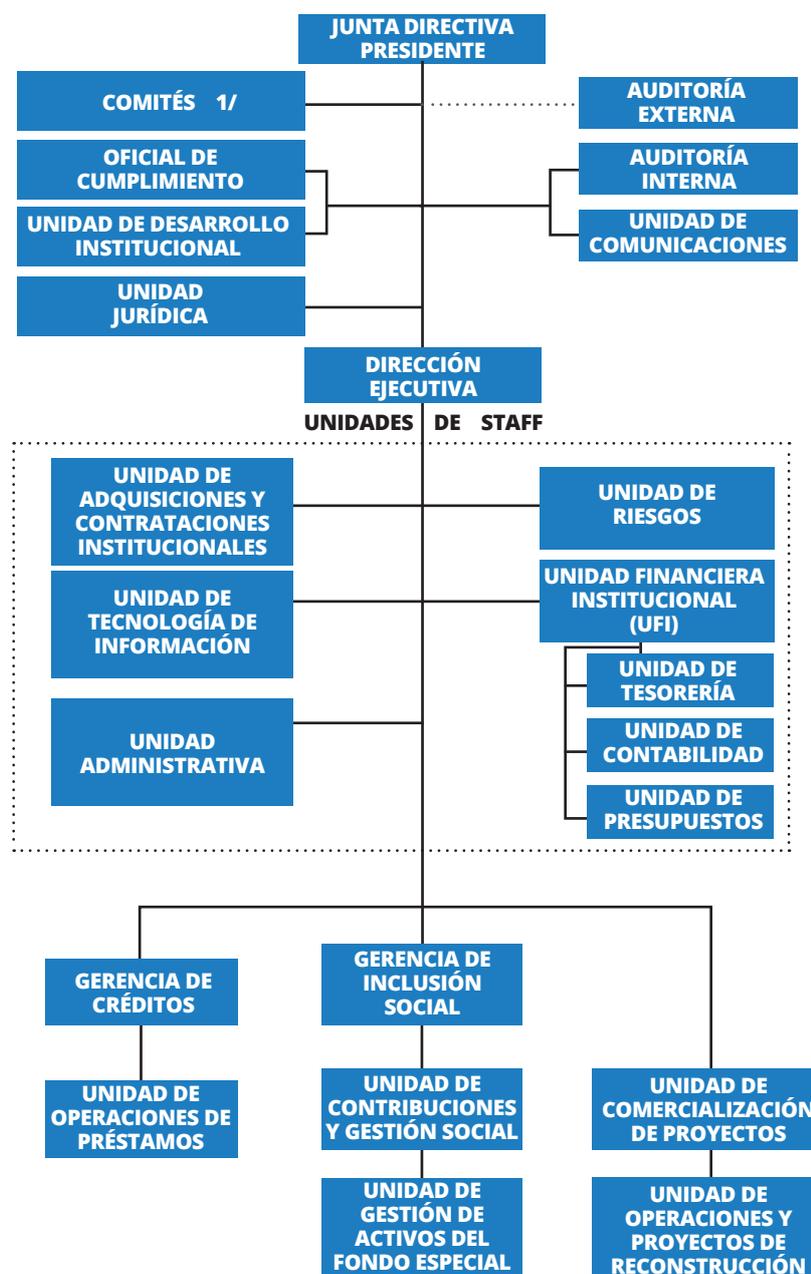
NOMBRES	CARGO
<b>Lcdo. Rony Huevo Serrano</b>	Presidente de Junta Directiva, nombrado por el presidente de la República
<b>Ing. José Ernesto Muñoz Carranza</b>	Director Ejecutivo y Secretario de Junta Directiva
<b>Arq. Rafael Pérez Cabrejo</b>	Director Propietario por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores
<b>Ing. Ismael Atilio Nolasco Benavides</b>	Director Propietario por parte de ASIA, CADES y CASALCO
<b>Lcdo. Joaquín Alberto Montano Ochoa</b>	Director Propietario por parte del Sector Vivienda
<b>Ing. Óscar Eduardo Hernández Chávez</b>	Director Suplente por parte del Sector Vivienda
<b>Lcda. Iris de Los Ángeles López de Asunción</b>	Directora Propietaria por parte de COMURES
<b>Lcdo. José Gabriel Murillo Duarte</b>	Director Suplente por parte de COMURES, a partir del 6 de noviembre de 2015
<b>Lcdo. Inmar Rolando Reyes</b>	Director Propietario por parte del Ministerio de Hacienda
<b>Lcda. Eduarda Coralía Jovel Ponce</b>	Directora suplente por parte del Ministerio de Hacienda
<b>Ing. Mauricio Emerson Padilla Rivas</b>	Director Propietario por parte del Banco Central de Reserva, a partir del 13 de octubre de 2015
<b>Lcdo. Nicolás Alfredo Martínez Quinteros</b>	Director Suplente por parte del Banco Central de Reserva, a partir del 13 de octubre de 2015
<b>Ing. Luis Francisco Jaime Peña</b>	Director Propietario por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, a partir del 16 de diciembre de 2015
<b>Ing. Carlos Manuel Deras Barillas</b>	Director Suplente por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, a partir del 16 de diciembre de 2015
<b>Arq. Patricia Margarita Vela de Velasco</b>	Directora Suplente por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, hasta el 22 de septiembre de 2015
<b>Ing. María de Los Ángeles Delgado de Alvarado</b>	Directora Propietaria por parte del Banco Central de Reserva, hasta el 23 de julio de 2015

# B. ORGANIGRAMA

**LA** Estructura Organizativa del Fondo Nacional de Vivienda Popular, está conformada por una Junta Directiva y su presidente, quien es designado por el presidente de la República de El Salvador, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley de FONAVIPO.

De acuerdo al Art. 16 de la Ley de FONAVIPO, el manejo administrativo del Fondo está a cargo de un Director Ejecutivo, a quien le corresponde la ejecución de las resoluciones de Junta Directiva, la coordinación de las actividades del Fondo y la supervisión general; así como, la representación legal conjunta o separadamente con el Presidente de Junta Directiva. Además cuenta con 8 unidades de staff, de las cuales 5 reportan a la Dirección Ejecutiva y 3 a Presidencia, una unidad de auditoría interna, 2 gerencias, 8 unidades de línea, un oficial de cumplimiento y 5 comités.

La organización funcional de la Institución se estructura sobre la base de cumplir con el objetivo de su creación y necesidades coyunturales; así como con responsabilidades que emanan de la Presidencia de la República.



**1/ - PLANEACIÓN ESTRATÉGICA**  
 - RIESGOS  
 - DESARROLLO DE PROYECTOS  
 - FONDOS EN ADMINISTRACIÓN  
 - AUDITORÍA

**Fecha de Aprobación: 9**  
**de noviembre de 2015**  
**Fecha de Vigencia: 9**  
**de noviembre de 2015**  
**Acta No. 948 /973 /11 / 2015**  
**Acuerdo No. 7504 / 948**

# C. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

**FONAVIPO** con el objetivo de cumplir su razón de ser de una forma eficaz y eficiente desde el año 2003, implementó un Sistema de Gestión de Calidad, el cual se certificó en junio de 2004 bajo la norma ISO 9001:2000, ha mantenido su certificación y en el 2010 la renovó bajo la nueva versión 2008 y en junio de 2015, se realizó la auditoría de mantenimiento por parte del Ente Auditor, obteniendo como resultado el mantenimiento de la Certificación por un año más, sin ninguna no conformidad reportada.

Con el objetivo de medir la calidad del servicio que la Institución ofrece principalmente a las familias con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos que son la principal razón de ser de FONAVIPO, se mide el grado de satisfacción de estas con respecto al servicio que la Institución les brinda.

Asimismo se mide el grado de satisfacción de otros clientes y partes interesadas como lo son: las Instituciones Autorizadas, personas que visitan la Institución, los proveedores y los empleados, entre otros.

Durante el año 2015, se obtuvo un nivel de satisfacción promedio global de 95.6%, detallando el resultado de los distintos clientes y partes interesadas en la siguiente imagen:

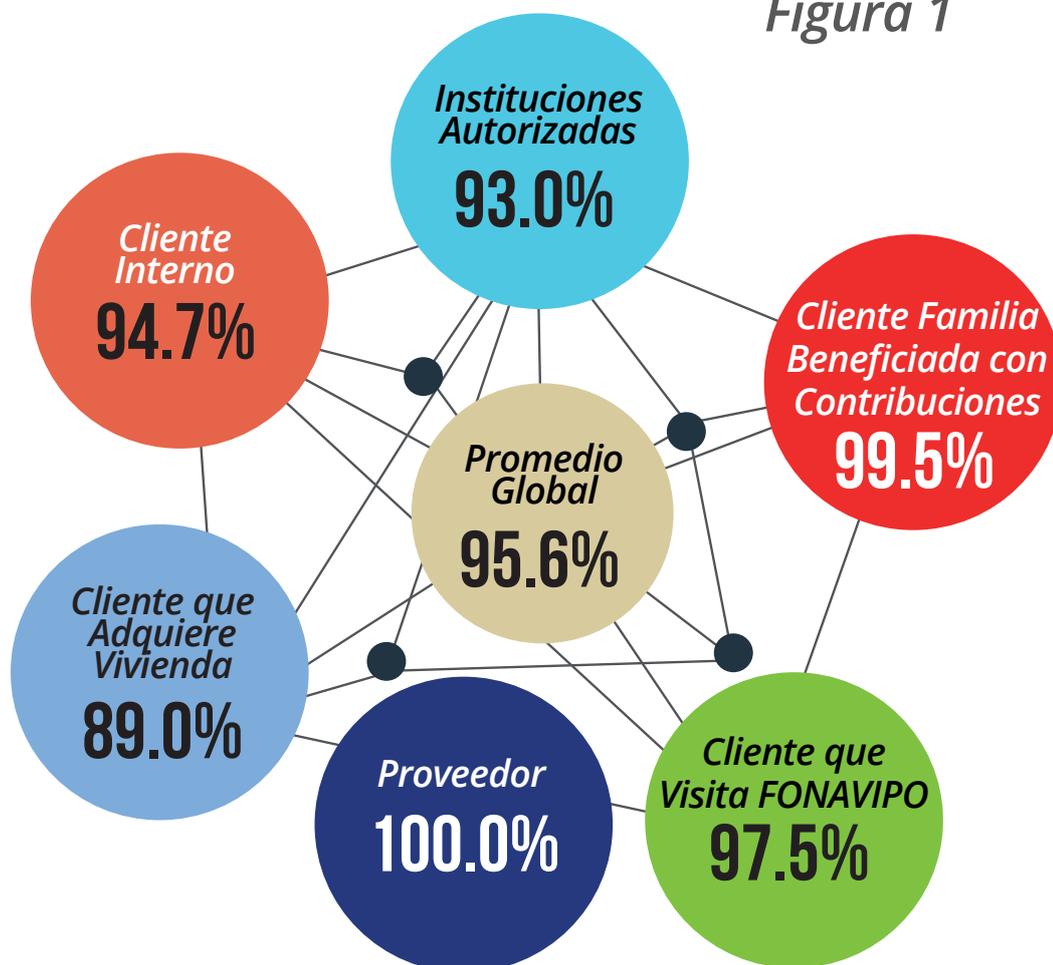


Figura 1



# III. PRINCIPALES LOGROS

## A. PROGRAMA DE CRÉDITOS

**ESTE** programa brinda recursos financieros a través de las Instituciones Autorizadas, a familias de bajos recursos que requieran un crédito para una solución habitacional, los ingresos familiares mensuales no deben exceder los cuatro salarios mínimos.

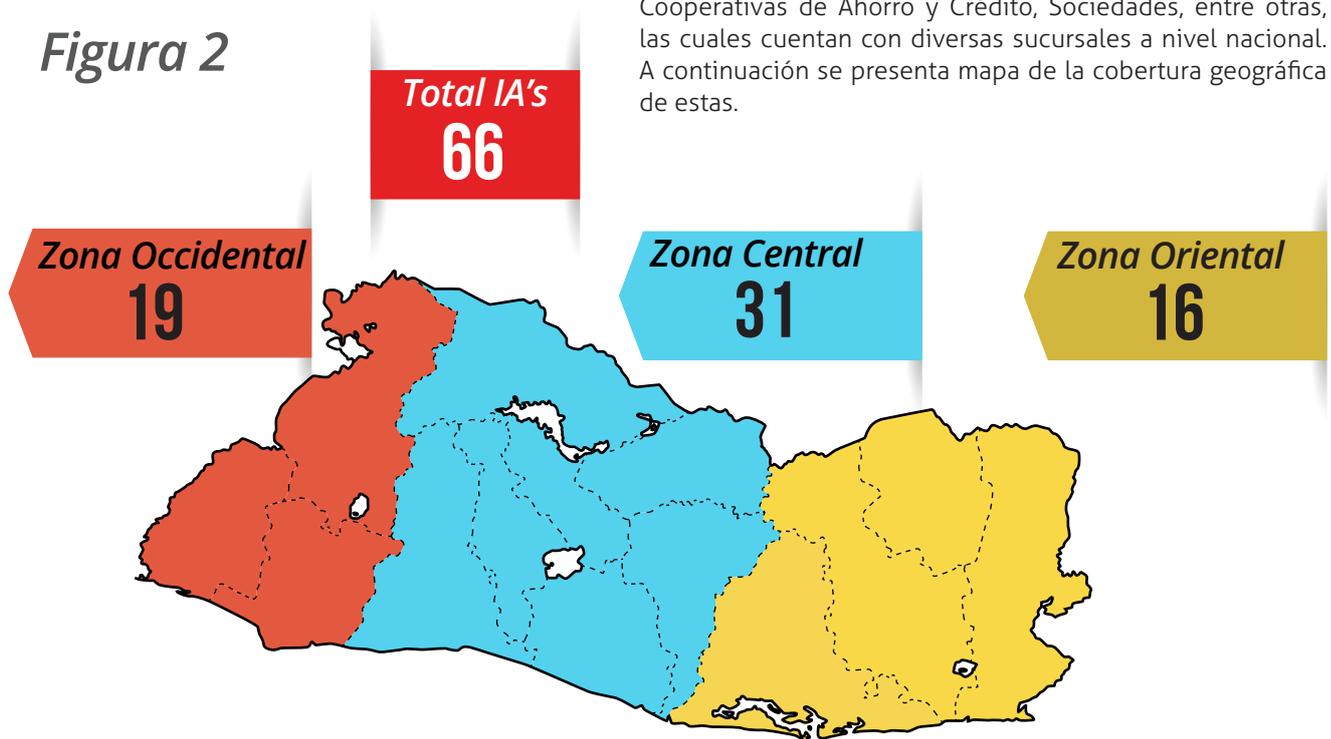
FONAVIPO a través de las Instituciones Autorizadas logra una cobertura geográfica a nivel nacional y pone a disposición diferentes destinos y líneas para atender las necesidades de vivienda de la población objetivo del Fondo, entre estas se encuentran:

- **Compra de vivienda nueva y usada.**
- **Construcción y mejoramiento de vivienda.**
- **Compra de lotes.**
- **Desarrollo de proyectos habitacionales de interés social.**
- **Crédito - contribución, entre otros.**

Entre las Instituciones Autorizadas (IA's) que canalizan recursos de FONAVIPO hacia las familias, se encuentran: Cajas de Crédito, Bancos de los Trabajadores, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Sociedades, entre otras, las cuales cuentan con diversas sucursales a nivel nacional. A continuación se presenta mapa de la cobertura geográfica de estas.



Figura 2





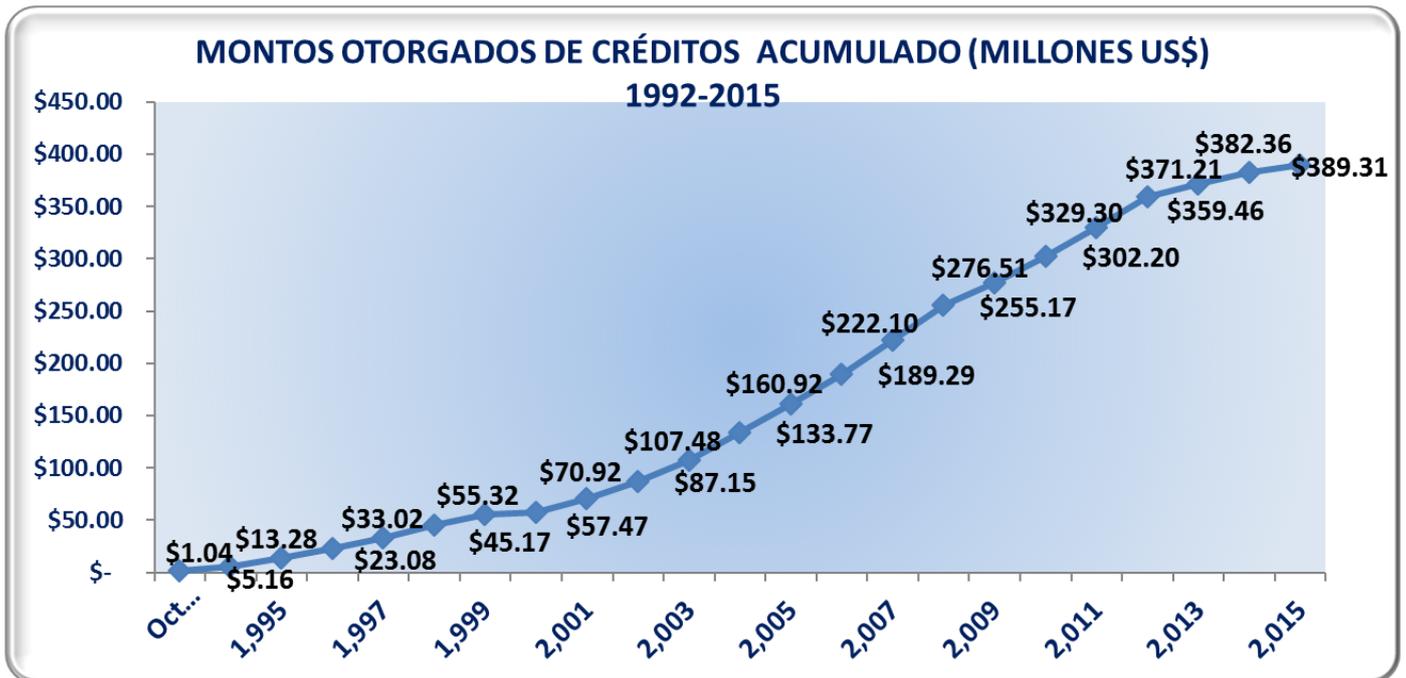
Durante el año 2015 se otorgaron un total de US\$6.95 millones en créditos para diferentes soluciones habitacionales, beneficiando a un total de 1,734 familias salvadoreñas, por tanto en sus 23 años de existencia de forma acumulada ha otorgado en créditos un monto total de US\$389.31 millones y ha beneficiado 139,309 familias.

*Gráfico 2*

**FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS ACUMULADAS  
1992-2015**



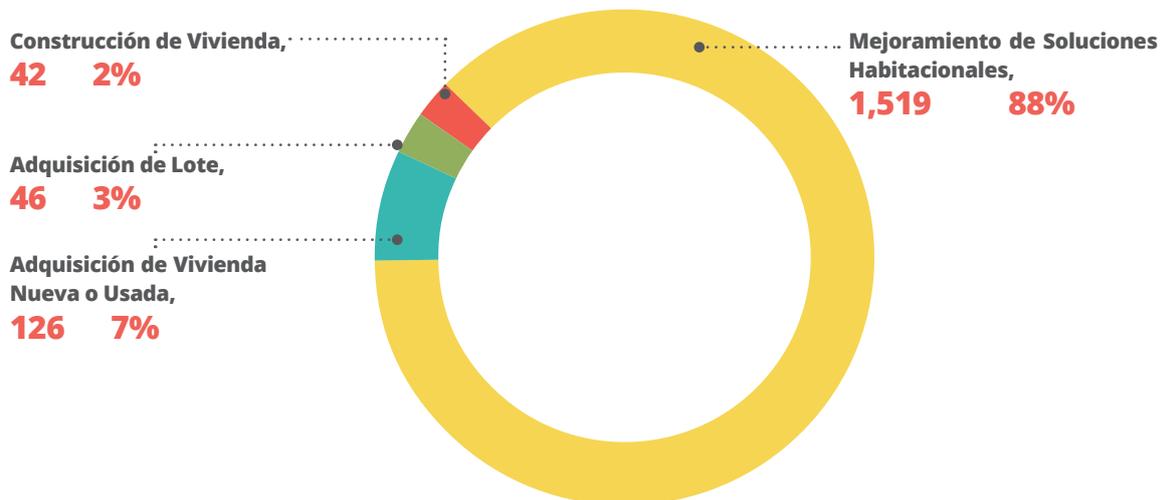
### Gráfico 3



La finalidad de los recursos otorgados a través de las Instituciones Autorizadas a la población objeto de FONAVIPO, fue brindar alternativas de solución a las diferentes necesidades habitacionales, por tanto durante el año 2015, los créditos fueron a los siguientes destinos:

CRÉDITOS OTORGADOS A FAMILIAS SEGÚN DESTINO AÑO 2015

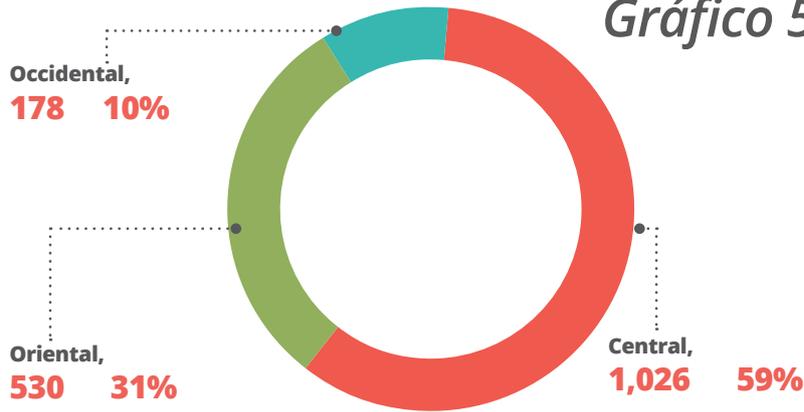
### Gráfico 4



El Programa de Créditos brinda cobertura a nivel nacional a través de sus Instituciones Autorizadas, permitiendo que las familias tengan acceso al crédito para vivienda en lugares próximos al lugar donde habita.

FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS POR ZONA GEOGRÁFICA AÑO 2015

Gráfico 5



Por otra parte se presenta los resultados de créditos otorgados por género:

CRÉDITOS OTORGADOS POR GÉNERO AÑO 2015

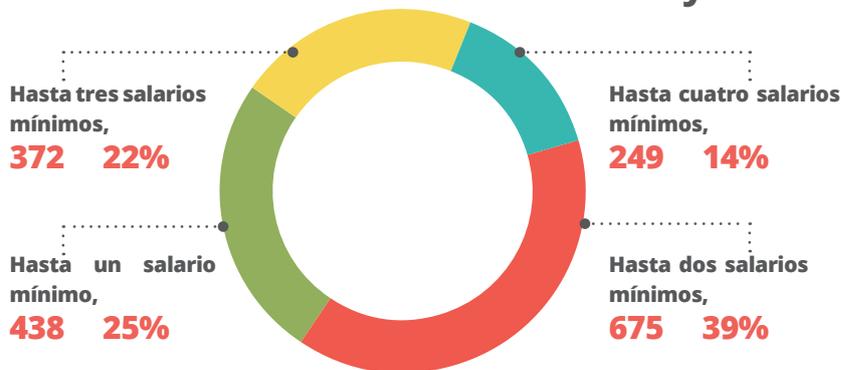
Gráfico 6



Asimismo se enfatiza que la población que atiende FONAVIPO son familias cuyos ingresos no exceden los cuatros salarios mínimos. A continuación se presenta gráfica de créditos otorgados según el nivel de ingresos:

FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS SEGÚN SU NIVEL DE INGRESOS AÑO 2015

Gráfico 7



# B. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES



**EL** Programa de Contribuciones de conformidad con el Art. 36 de la Ley de FONAVIPO es administrado por la Institución. La contribución para vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, es otorgado por una sola vez al grupo familiar beneficiario, sin restitución, salvo lo establecido en la Ley; la cual tiene como objetivo facilitarle en conjunto con el aporte propio o el crédito complementario, una solución habitacional de interés social.

La cuantía de la contribución no deberá ser menor de uno, ni mayor de catorce salarios mínimos. Las modalidades del Programa de Contribuciones son las siguientes:

## 1. Modalidad Individual

**a) Contribución individual en especie para adquisición de inmuebles propiedad de FONAVIPO.**

**b) Contribución individual en dinero para construcción o mejoramiento de vivienda.**

## 2. Modalidad de Nuevos Asentamientos Organizados-NAO'S.

## 3. Modalidad Crédito-Contribución

**a) Crédito-Contribución en dinero.**

**b) Crédito-Contribución en especie, para proyectos habitacionales de interés social desarrollados por FONAVIPO.**

La Contribución para vivienda deberá ser única, directa, transparente y no discriminatoria por razones de política, raza, sexo o religión. En caso de desastre natural, calamidad pública, estado de emergencia, caso fortuito o fuerza mayor, podrán otorgarse contribuciones sin la intermediación de instituciones autorizadas postulantes a las familias afectadas, previa autorización de la Junta Directiva del Fondo.

Durante el año 2015 se otorgaron contribuciones por US\$2.26 millones, con lo que se beneficiaron a 615 familias, cabe destacar que la Institución a través de la Gerencia de Inclusión Social ha logrado estos resultados con fondos propios y mediante la ejecución de convenios administrados por FONAVIPO, con los cuales se beneficiaron a familias afectadas por cárcavas, por los terremotos 2001 y familias que cumplieron con los requisitos establecidos en el subcomponente de subsidio+ ahorro+ crédito.

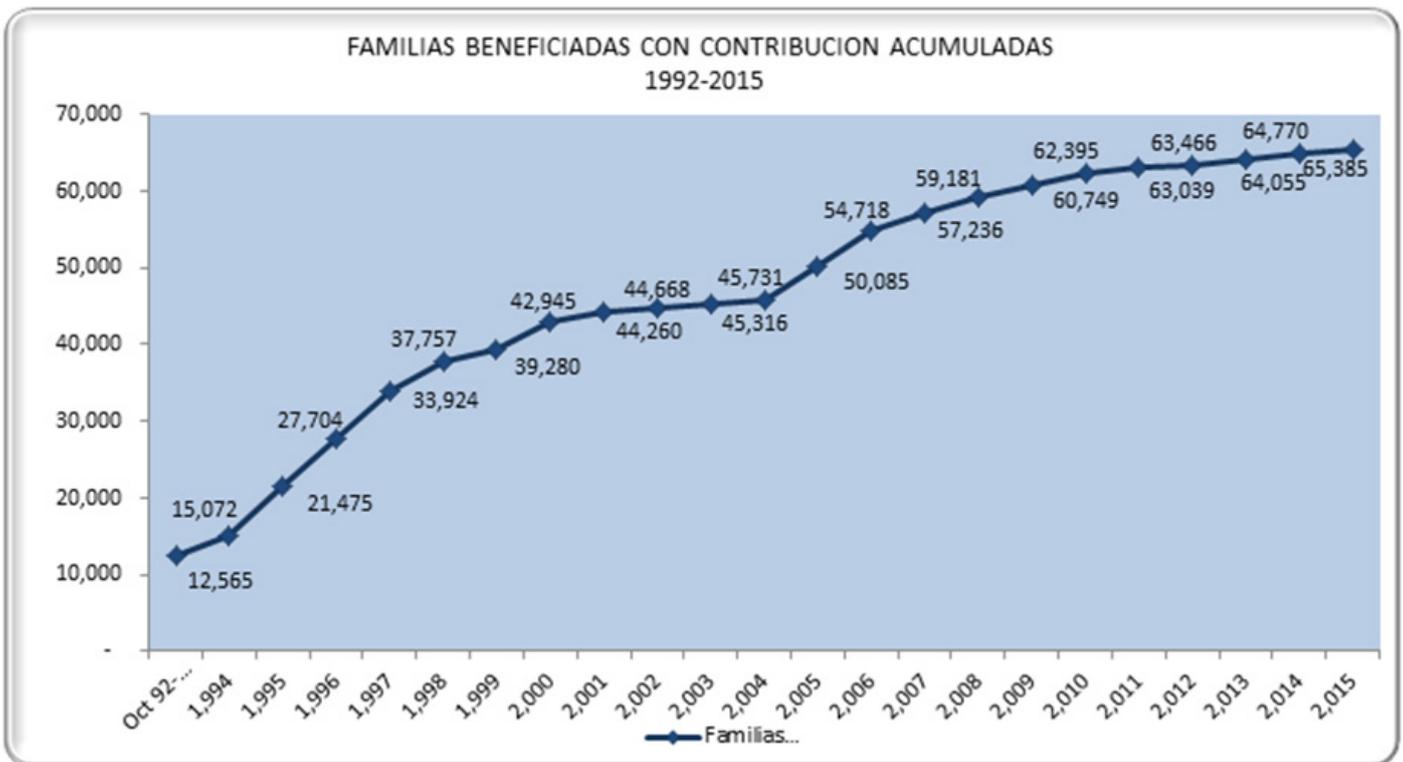
Por tanto de los US\$ 2.26 millones otorgados, US\$1.59 son producto de la ejecución de los citados convenios, según el siguiente detalle:

**CUADRO 1**

CONVENIOS	SUBSIDIO OTORGADO EN US\$ DOLARES
PROYECTO SAFH	\$ 912,500.00
PROYECTO LA COLINA	\$ 671,032.74
CARCAVA EL PEPETO III	\$ 6,403.50
CARCAVA LA CAMPANERA	\$ 322.03
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,590,258.27</b>

En consecuencia durante sus 23 años de existencia de forma acumulada se ha otorgado en concepto de contribución un monto total de US\$ 125.18 millones, beneficiando con ello a 65,385 familias.

**Gráfico 8**



### Gráfico 9



El destino de los fondos otorgados en contribuciones en el año 2015, fue de acuerdo a las siguientes modalidades:

**FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIÓN POR MODALIDAD AÑO 2015**

### Gráfico 10



Además se presenta los resultados de contribuciones otorgadas por género:

### Gráfico 11

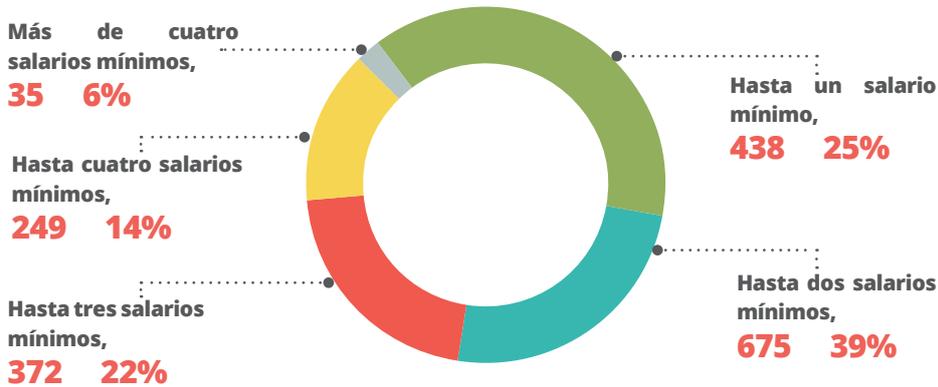
CONTRIBUCIONES OTORGADAS POR GENERO AÑO 2015



Con el Programa de Contribuciones se favorecen preferencialmente aquellas familias cuyos ingresos familiares mensuales son menores o iguales a cuatro salarios mínimos, según se aprecia en el siguiente gráfico:

### Gráfico 12

FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIÓN SEGÚN SU NIVEL DE INGRESOS AÑO 2015

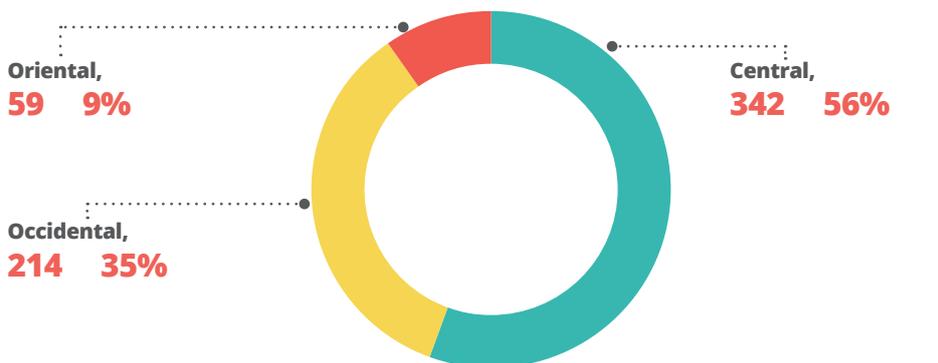


*Nota:* Las familias beneficiadas con más de cuatro salarios mínimos, son familias de La Colina, Santa Tecla, afectadas por el terremoto de 2001 y se benefician según convenio establecido.

El beneficio que FONAVIPO brindó a las familias de bajos recursos económicos con subsidio para vivienda fue a nivel nacional, como se aprecia en la siguiente representación gráfica:

### Gráfico 13

FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIÓN POR ZONA GEOGRÁFICA AÑO 2015



# C. DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES Y PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN

**De** 2009 a 2015 FONAVIPO invirtió en el desarrollo de proyectos habitacionales y en los proyectos de reconstrucción por desastres naturales un monto total de US\$65.36 millones.

Durante el año 2015, FONAVIPO invirtió un monto de US\$1.06 millones que incluye el desarrollo de proyectos habitacionales con fondos propios y los proyectos de reconstrucción, siendo los principales proyectos ejecutados con su respectiva supervisión, los siguientes:

## CUADRO 2

<b>COD SIIP</b>	<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	<b>INVERSIÓN EJECUTADA 2015 (en miles US\$)</b>
<b>5744</b>	Construcción de obras de protección en proyecto habitacional Dos Quebradas, municipio y departamento de San Vicente.	\$ <b>134,932.90</b>
<b>5371</b>	Construcción de viviendas permanentes en proyecto habitacional Dos Quebradas, municipio y departamento de San Vicente.	\$ <b>855,052.75</b>
<b>5370</b>	Construcción de viviendas permanentes en proyecto habitacional Nuevo Verapaz, municipio de Verapaz, departamento de San Vicente.	\$ <b>139.04</b>
<b>5245</b>	Construcción de 96 apartamentos en proyecto habitacional urbanización La Victoria, municipio de Apopa y departamento de San Salvador.	\$ <b>69,468.23</b>
	<b>Total</b>	\$ <b>1,059,592.92</b>

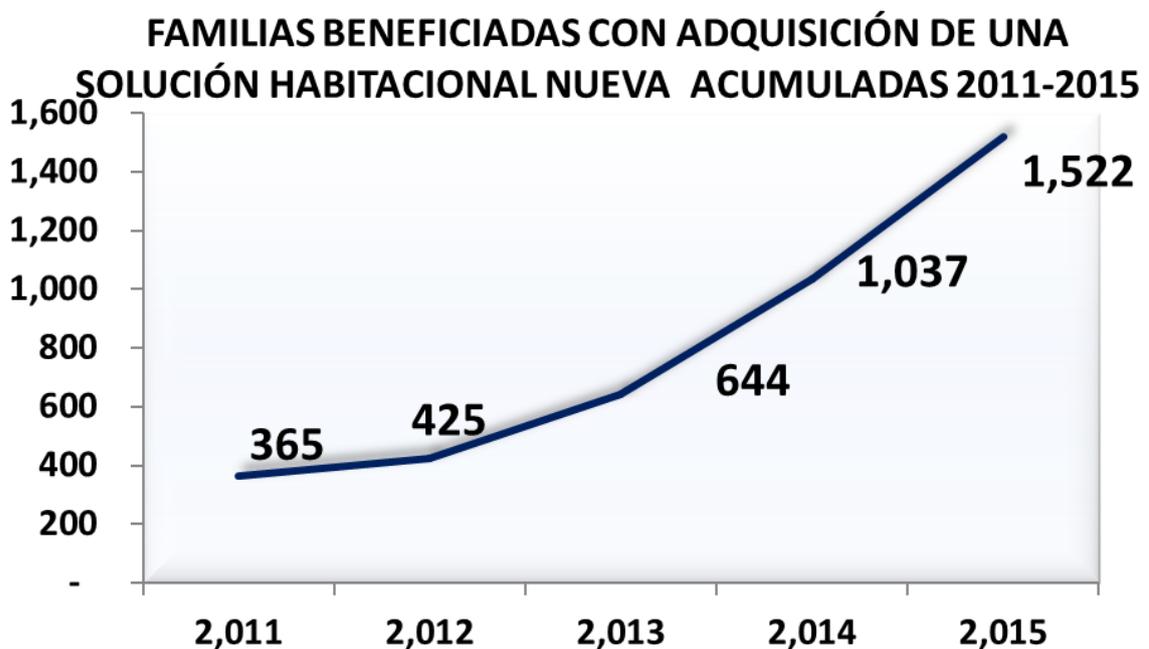
En relación con la comercialización de los proyectos habitacionales desarrollados con fondos propios, de las 2,579 soluciones habitacionales construidas por FONAVIPO al 31 de diciembre de 2015, se han escriturado un total de 1,522; lo que ha generado ingresos acumulados por venta de viviendas de US\$ 27.43 millones.

En el año 2015, se escrituraron 485 soluciones habitacionales, teniendo ingresos por ventas de un poco más de US\$10 millones y siendo a la fecha el año en que más viviendas se han vendido desde que inició la comercialización.

Cabe destacar que el ingreso producto de la venta de viviendas está ligado al pago de la Ley de emisión de certificados de inversión, por tanto, una vez escriturada la vivienda el FSV emite el pago directamente a BANDESAL por ser este el agente financiero de la emisión, con la finalidad de asegurar el pago oportuno de la obligación originada de la emisión. Por otra parte es relevante mencionar que el Desarrollo de los Proyectos Habitacionales, actualmente en la etapa de comercialización, ha sido un apoyo que la Institución dio al programa gubernamental Casa para Todos, siendo este la principal causa de la situación financiera de la Institución.



*Gráfico 14*



# D. GESTIÓN SOCIAL

**La** Institución impulsa a nivel nacional proyectos comunitarios de legalización y desarrollo habitacional, y en la Política de Inclusión social de FONAVIPO, se plantea entre otros aspectos; el acompañamiento técnico a las familias, y capacitación en la temática "Construyendo nuestra identidad colectiva". En ese marco es que durante el año 2015 se inició un proceso de capacitación al cual fueron invitadas 16 comunidades de los municipios de San Salvador, Apopa, Guazapa, San Martín, Quezaltepeque, Ciudad Arce y Santa Ana.



En las 16 comunidades además se ha desarrollado fundamentalmente procesos de legalización y se contribuyó en el mejoramiento o construcción de viviendas definitivas, por ejemplo en las comunidades: Naval, Independencia, El Progreso, Nuevo Renacer de San Salvador y Las Delicias, de Ciudad Arce, se realizó proceso de legalización; en las comunidades: Roberto Argüello del municipio de Quezaltepeque, Santa María II de los municipios de San Martín y Tonacatepeque, y La Dalia del municipio de Santa Ana, se escrituró más del 80% de los lotes a favor de las familias.

Asimismo, se logró escriturar el 85% de los lotes, en las comunidades San Marcelo, en San Salvador y San Jerónimo, en Guazapa, las cuales se encuentran asentadas en calles en desuso que por Decreto Legislativo fueron traspasados a FONAVIPO. Además en San Jerónimo, se entregó contribución para construcción de viviendas a 4 familias, y se espera poder seguir entregando contribuciones el próximo año.

En la comunidad Valdivieso de San Salvador que está conformada por 11 familias, a las cuales se les escrituró su lote y se les otorgó contribución para la construcción de sus viviendas; en las comunidades: Amayito 1, 2 y 3 y el Edén, se escrituraron más del 80% de los lotes, asentados en ex líneas férreas desafectadas por Decreto Legislativo.

FONAVIPO con el objetivo de desarrollar la intervención social durante o después del desarrollo de proyectos, en el 2015 se realizaron jornadas de capacitación en la que participaron representantes de estas 16 comunidades desarrollando fundamentalmente temas relacionados al conocimiento de las instituciones del Estado que trabajan el tema vivienda, Política de Inclusión Social de FONAVIPO y Organización y Participación Comunitaria.



# E. ACTIVIDADES DE RELEVANCIA



El 16 de abril, el presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén, junto a autoridades de FONAVIPO entregaron escrituras de propiedad a más de 100 familias del cantón San Jerónimo, Guazapa.

El 29 de abril, FONAVIPO en compañía del Sr. vicepresidente de la República, Óscar Ortiz, comenzó la entrega de bonos de compensación económica a familias afectadas por los terremotos del 2001 en La Colina de Santa Tecla.



El 11 de junio, se realizó la entrega de escrituras de propiedad a más de 100 familias de la Comunidad La Dalia de Santa Ana, beneficiadas con Decreto Legislativo.

El 2 de julio, se inauguran y bendicen viviendas construidas con ayuda de FONAVIPO en Cantón Chaguantique, Usulután. La inversión superó los US\$ 104, 781.00 en la zona.





El 7 de julio, el Certificador Internacional ICONTEC realizó auditoría al Sistema de Calidad Institucional y determinó mantener a FONAVIPO la certificación bajo la norma ISO 9001:2008.

El 23 de julio, se realizó entrega de escrituras de propiedad a familias de Comunidad Santa Marta, Tecoluca, San Vicente.



El 1 de agosto, FONAVIPO participa por tercera ocasión en la mayor fiesta de salvadoreños en Los Ángeles, para promocionar su oferta de vivienda en El Salvador.

El 2 de septiembre, familias de la Comunidad Río Chiquito de Zacatecoluca, La Paz, reciben escrituras de propiedad por parte de FONAVIPO.



El 3 de septiembre, el presidente de FONAVIPO, Rony Huevo, coloca la primera piedra de lo que será la nueva casa de Carlos Alberto González, beneficiado con subsidio para la construcción de su vivienda digna, en la Hacienda Atehuesían, municipio de Ahuachapán, donde se beneficiaron a las primeras 5 familias.



El 10 de septiembre, el buen vivir llegó para los habitantes del Cantón La Noria de Jiquilisco, Usulután que cambiaron sus casas de plástico por una vivienda digna construida con ayuda económica de FONAVIPO.

El 15 de septiembre, FONAVIPO participa por primera vez en actos de independencia patria celebrados en Washington, y aprovecha la oportunidad para promocionar entre los compatriotas la oferta de vivienda existente.



El 19 de septiembre, FONAVIPO participa en Festival Latino desarrollado en Washington a fin de acercar su oferta de vivienda a compatriotas residentes en ese estado.

El 9 de noviembre, se realizó entrega de escrituras de propiedad y certificados de contribución a familias del occidente del país, en el marco del programa presidencial Gobernando con la Gente, desarrollado en la ciudad de Santa Ana.



El 25 de noviembre, familias de la Comunidad La Realidad de Santa Ana entregan reconocimiento al presidente de FONAVIPO, Rony Huevo, por el apoyo dado en el proceso de legalización de sus propiedades.



El 5 de diciembre, familias de comunidades del departamento de La Libertad recibieron por parte de FONAVIPO escrituras de propiedad en el marco del Festival del Buen Vivir y Gobernando con la Gente desarrollado en Lourdes, Colón.

El 8 de diciembre, se realizó entrega de certificados de contribución para construcción de viviendas dignas a familias de escasos recursos que habitan en diferentes zonas del país.



El 19 de diciembre, el presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén acompañado del presidente de FONAVIPO entregan escrituras de propiedad y subsidios a familias del occidente del país.

El presidente de FONAVIPO realizó la Rendición de Cuentas ante la población objeto de FONAVIPO, representada por directivas de diferentes comunidades. Asimismo el 7 de diciembre, FONAVIPO alcanza la máxima calificación en el Ranking Institucional por transparentar el trabajo que realiza.



# IV. GESTIÓN ESTRATÉGICA

**FONAVIPO** tiene como cultura organizacional la planeación estratégica que le permite analizar su contexto interno y externo, lo cual es un insumo relevante para la formulación de sus planes estratégicos y operativos.

En el 2015 se destacan dos hechos importantes en materia de planificación, el primero, el taller para la alineación del Plan Estratégico Institucional (PEI) 2014-2019 con el Plan Quinquenal de Desarrollo 2014-2019 del Gobierno, vinculándolo con el Objetivo 6 de dicho Plan. El segundo fue el taller de revisión del PEI 2014-2019, para validar el análisis de contexto realizado en la formulación del mismo con el objetivo de redefinir metas estratégicas.

Es de mencionar que en ambos talleres participaron miembros de Junta Directiva, Presidente, Director Ejecutivo, Gerentes, mandos medios y técnicos claves.

El Plan Estratégico y planes operativos se miden mediante el siguiente indicador:

## INDICADOR: % DE CUMPLIMIENTO DE METAS ESTRATÉGICAS/ % DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA INSTITUCIONAL

El nivel óptimo de cumplimiento de 100%, con una tolerancia de más o menos 10%

(rango de aceptación desde 90% a 110%)

Método de colorimetría utilizado para que facilite la interpretación de los resultados del cumplimiento de metas, es el siguiente:

### Nivel de cumplimiento

-  = Normal (igual a 100% y menor o igual a 110%)
-  = Aceptable (igual o mayor a 90% y menor a 100%)
-  = Bajo (Menor a 90%)

Los resultados del cumplimiento de las metas del Plan Estratégico 2014-2019 y Plan Operativo 2015, se presentan a Junta Directiva de forma trimestral y al cierre del año 2015 el indicador muestra un resultado del 105.2 %, este valor es el producto de dividir el nivel de cumplimiento de metas que fue de 101.1 % y el porcentaje de ejecución presupuestaria que fue de 96.10%, de conformidad con lo establecido en la fórmula del indicador. A continuación se presenta de forma gráfica los resultados obtenidos:

<b>Resultado del Plan Estratégico</b>	<b>A DIC / 2016</b>
Estrategía 1. Fortalecer y modernizar el marco legal, institucional y patrimonial, para robustecer su capacidad de desempeño y que contribuya a consolidar una nueva estructura financiera de FONAVIPO.	<b>100.0%</b>
Estrategía 2. Estabilizar y fortalecer el Programa de Créditos.	<b>101.7%</b>
Estrategía 3. Fortalecer el Programa de Contribuciones.	<b>107.2%</b>
Estrategía 4. Buscar la estabilidad y sostenibilidad de la estructura financiera-operativa de FONAVIPO.	<b>100.2%</b>
Estrategía 5. Finalizar la comercialización de proyectos habitacionales de interés social, para facilitar a familias de bajos ingresos el acceso a una vivienda propia.	<b>96.4%</b>
<b>% Cumplimiento de Metas Estratégicas</b>	<b>101.1%</b>
<b>% Ejecución Presupuestaria Institucional</b>	<b>96.10%</b>
<b>% Cumplimiento de Metas Estratégicas / % Ejecución Presupuestaria Institucional</b>	<b>105.2%</b>

# V. GESTIÓN FINANCIERA

**FONAVIPO** como banca de segundo piso canalizó recursos con Instituciones Autorizadas para que estas concedan créditos a la población objeto del Fondo; otorgó subsidios para vivienda dentro del programa de contribuciones y comercializó proyectos habitacionales de interés social e invirtió en el mantenimiento de los mismos.

La administración para cumplir las acciones antes citadas, realizó durante el 2015 esfuerzos para la obtención de recursos en condiciones competitivas, a través de líneas

especiales; para lo cual se mantuvieron las alianzas estratégicas y relaciones con proveedores de recursos como el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Banco Citibank de El Salvador, FIDEMYPE y Banco Hipotecario, los cuales forman parte del portafolio de proveedores de recursos financieros.

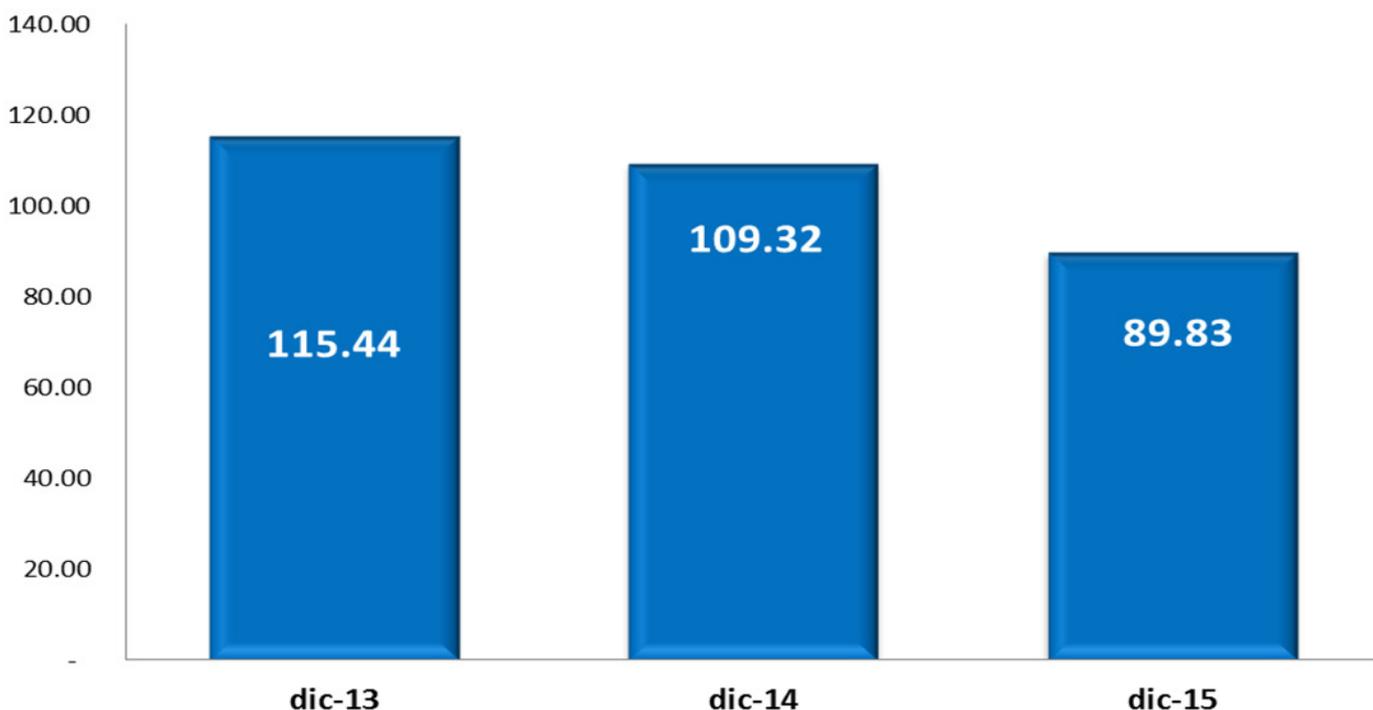
A continuación se presentan las gráficas e indicadores financieros más importantes obtenidos al cierre del año 2015:

# GRÁFICAS E INDICADORES FINANCIEROS DE FONAVIPO

## I. ACTIVOS

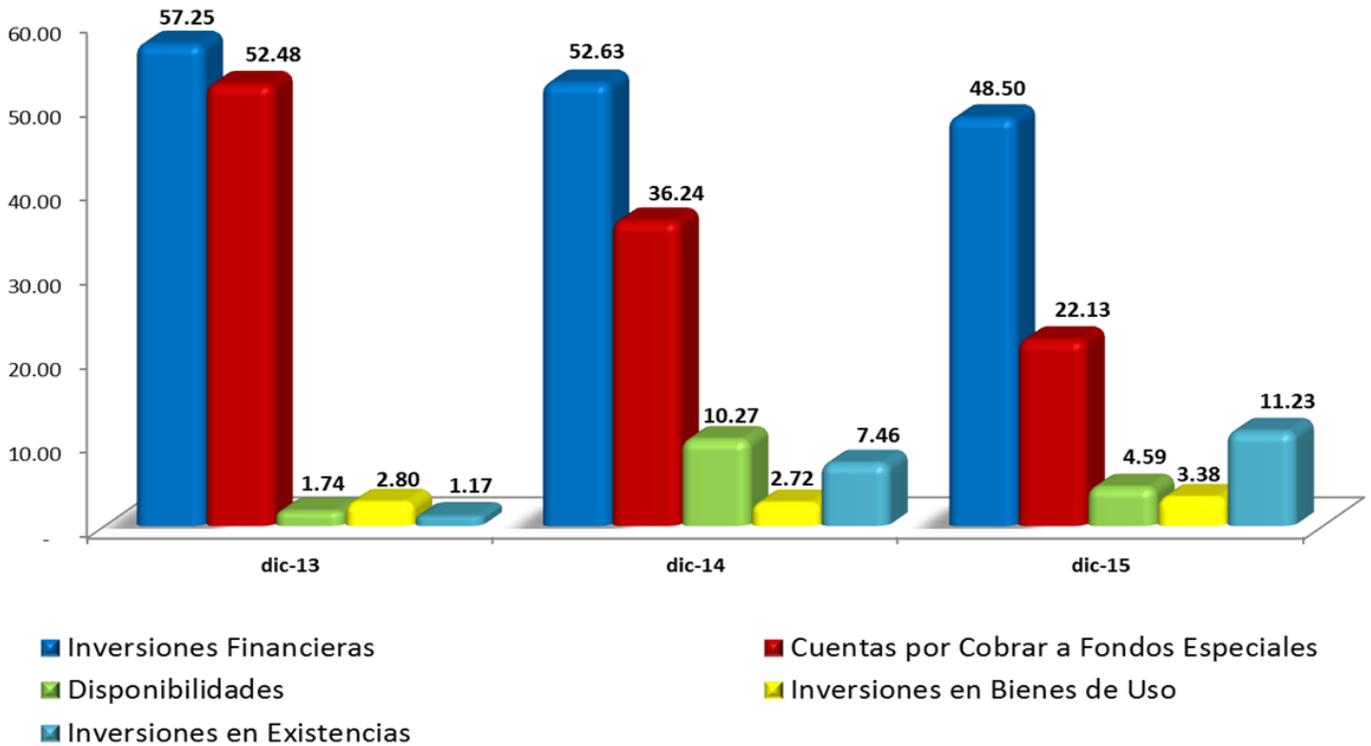
Los activos presentan un saldo de US\$ 89.83 millones, con una disminución en el 2015 de US\$ 19.49 millones respecto al año 2014, influenciados mayormente por la comercialización de viviendas de los proyectos habitacionales desarrollados en el Programa Casa para Todos y del saldo de la cartera de créditos.

*Gráfico 15*  
ACTIVOS EN MILLONES DE US\$



1 Información generada por la Unidad Financiera Institucional (UFI), basada en los estados financieros de FONAVIPO.

**Gráfico 16**  
**ESTRUCTURA DE ACTIVOS**



A continuación se amplía la composición contable de los 2 principales rubros del activo: inversiones financieras y cuentas por cobrar a fondos especiales.

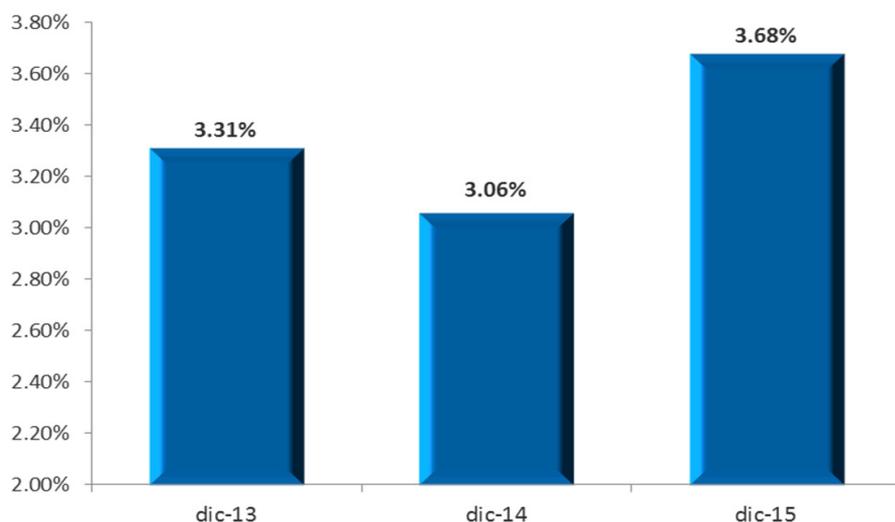
# 1.1 INVERSIONES FINANCIERAS:

**Dentro** de las inversiones financieras, lo más importante proviene de los préstamos otorgados por FONAVIPO, lo cual se presenta a continuación en mayor detalle:

**CUADRO 3**  
**INVERSIONES FINANCIERAS**

Inversiones Financieras	Dic-2015
Inversiones en Préstamos de Corto Plazo	\$ 700,000.00
Inversiones en Préstamos de Largo Plazo	\$ 44,860,121.79
Inversiones Temporales	\$ 1,684,451.68
Deudores Financieros	\$ 1,116,486.72
Inversiones en Intangibles	\$ 141,236.08
<b>Total</b>	<b>\$ 48,502,296.27</b>

La evolución de los activos líquidos de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:



## 1.2 INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO:

**EL** saldo de esta cuenta representa los desembolsos otorgados a las Instituciones Autorizadas, bajo una de las líneas de crédito que pone a disposición, la cual tiene por nombre Línea Puente, cuyo objetivo es la formación de cartera de créditos, dichas operaciones son clasificadas en periodos de realización iguales o inferiores a un año plazo.

### CUADRO 4

#### INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO COMPARATIVO 2014 – 2015

Concepto	Dic-2014	Dic-2015
Préstamos para Vivienda		
A Empresas Privadas no Financieras	\$ 150,000.00	-
A Empresas Privadas Financieras	\$ 2,127,000.00	\$ 700,000.00
<b>Total</b>	<b>\$ 2,277,000.00</b>	<b>\$ 700,000.00</b>

# 1.3 INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO:

## Comprende

las cuentas que registran y controlan los préstamos otorgados en dinero, cuya restitución se ajusta a lo dispuesto en los convenios entre FONAVIPO y sus instituciones autorizadas, dichas operaciones son clasificadas en períodos de realización mayor a un año. En este caso especial se controla la inversión de cartera a largo plazo de las instituciones autorizadas y cartera de personas naturales. El detalle de la cartera de créditos de largo plazo se presenta a continuación:

**CUADRO 5**

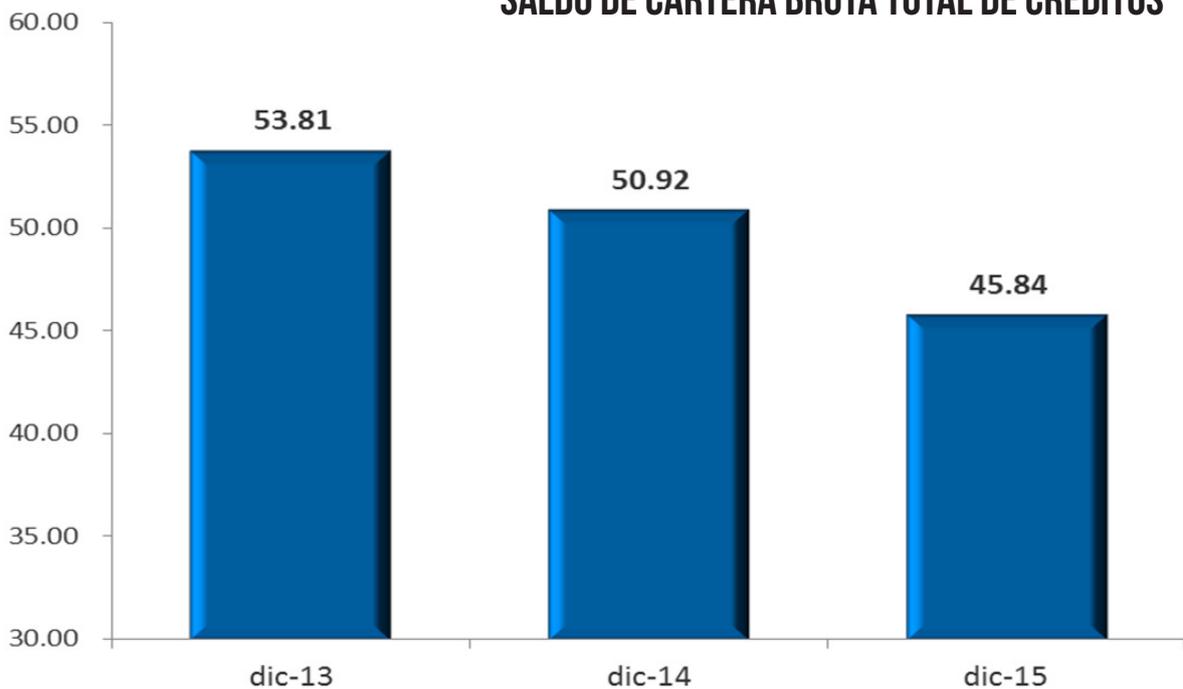
**INVERSIONES EN PRÉSTAMOS DE LARGO PLAZO COMPARATIVO 2014 – 2015**

Concepto	Dic-2014	Dic-2015
A Empresas Privadas no Financieras	\$ 701,969.21	\$ 743,089.07
A Empresas Privadas Financieras	\$ 47,937,850.91	\$ 44,400,276.72
<b>Total</b>	<b>\$ 48,639,820.12</b>	<b>\$ 45,143,365.79</b>

La tendencia de la cartera bruta total de créditos de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:

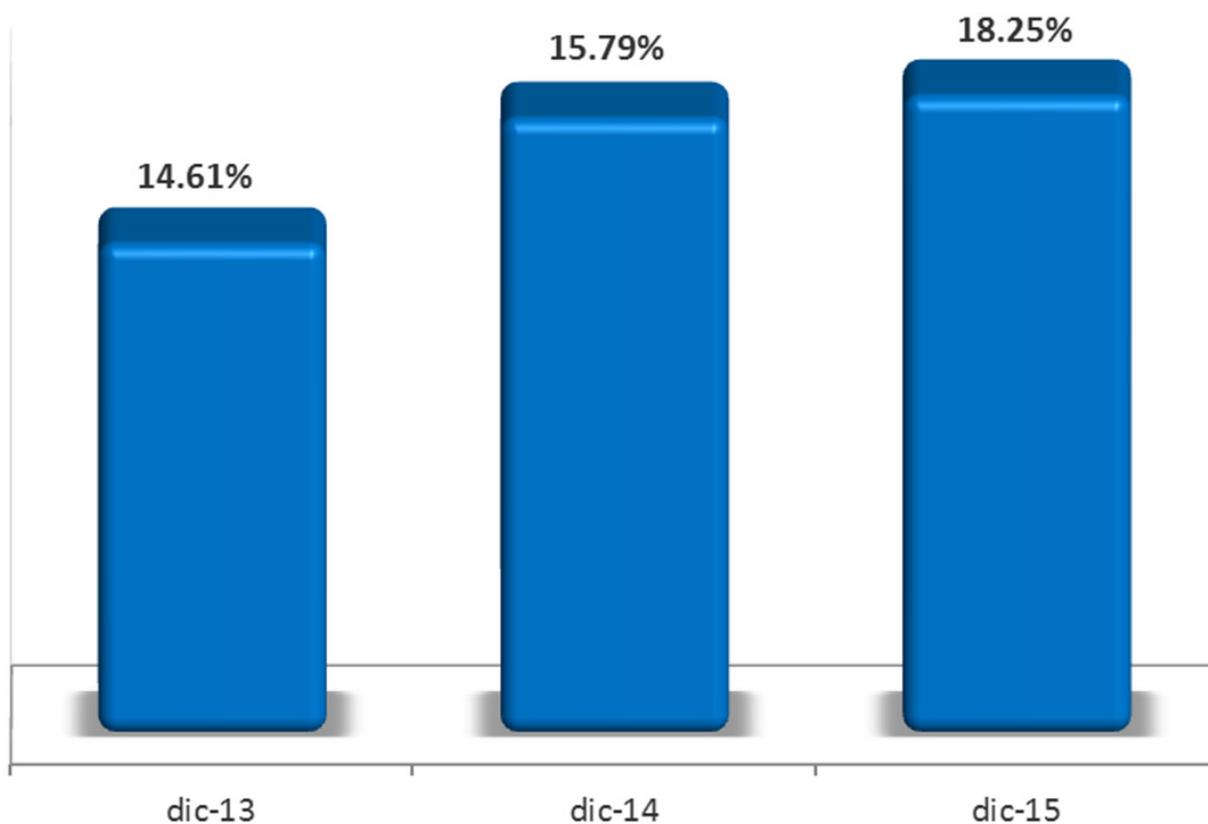
**Gráfico 18**

**SALDO DE CARTERA BRUTA TOTAL DE CRÉDITOS**



La tendencia de la cobertura de reservas, se presenta a continuación:

**Gráfico 19**  
**COBERTURA DE CARTERA BRUTA**



**CUADRO 6**  
**INVERSIONES EN PRÉSTAMOS NETOS COMPARATIVO 2014 - 2015**

Concepto	Dic-2014	Dic-2015
Préstamos de Corto Plazo	\$ 2,277,000.00	\$ 700,000.00
Préstamos de Largo Plazo	\$ 48,643,600.65	\$ 45,145,354.74
Menos:		
Provisión de Inversiones en Préstamos	\$ 287,024.53	\$ 285,232.95
<b>Total</b>	<b>\$ 50,633,576.12</b>	<b>\$ 45,560,121.79</b>

El saldo de la cartera de préstamos neta de reservas de saneamiento ha disminuido US\$5.07 millones, comparado con el año anterior.

## CUADRO 7

### INVERSIONES EN PRÉSTAMOS NETOS DE RESERVAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Clasificación de la Cartera	Montos
Empresas Privadas Financieras CP	\$ 700,000.00
Empresas Privadas no Financieras	\$ 743,089.07
Empresas Privadas Financieras	\$ 44,400,276.72
Personas Naturales	\$ 1,988.95
Menos Reservas:	
Personas Naturales	\$ 1,988.95
Empresas Privadas	\$ 283,244.00
<b>Total</b>	<b>\$ 45,560,121.79</b>

El monto de la reserva es calculado, conforme a la política interna de reservas, según lo establece la norma contable bancaria NCB-022 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

## 1.4 INVERSIONES TEMPORALES:

**EL** saldo de las inversiones temporales incluye los recursos invertidos en la adquisición de títulos valores públicos o privados en moneda de curso legal en el país, con vencimiento de plazo igual o inferior a un año. Estas inversiones pueden ser bonos, letras del tesoro, notas de crédito, cédulas hipotecarias u otros de igual naturaleza. Adicionalmente, incluye la inversión de depósitos a plazo.

## CUADRO 8

### INVERSIONES TEMPORALES COMPARATIVO 2014 - 2015

Concepto	Dic-2014	Dic-2015
Depósitos a Plazo con vencimiento a 30 días	\$ 817,311.11	\$ 1,684,451.68
Inversiones en Títulosvalores - Reportos	\$ 149,523.66	\$ -
<b>Total</b>	<b>\$ 966,834.77</b>	<b>\$ 1,684,451.68</b>

Al 31 de diciembre del 2015, los depósitos a plazo se encuentran colocados en el Banco Hipotecario, Banco de Fomento Agropecuario, Banco Promérica y Banco G & T Continental El Salvador a 30, 90 y 360 días y a un interés promedio de rendimiento de 5.11%.

## 1.5 INVERSIONES PERMANENTES:

**Las** inversiones permanentes comprenden las cuentas para registrar y controlar las inversiones, a un período mayor a un año o con el propósito de ser mantenidas indefinidamente:

### CUADRO 9

#### INVERSIONES PERMANENTES COMPARATIVO 2014 - 2015

Concepto	Dic-2014	Dic-2015
Acciones	\$ 6,634.00	\$ 6,634.00
Menos:		
Provisión de Inversiones Permanentes	\$ (6,634.00)	\$ (6,634.00)
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

Estas inversiones corresponden a acciones nominales emitidas por el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo S.A. de C.V. (Acciones BIAPE) cuya sede está en Venezuela, trasladadas a FONAVIPO desde su creación en 1992 por la Financiera Nacional de la Vivienda. La reserva obedece a la calificación de riesgo país de Venezuela, de acuerdo a la norma NCES-002 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

## 1.6 DEUDORES FINANCIEROS:

**Comprende** las cuentas que registran y controlan los deudores por convenios u otros derechos pendientes de percepción de años anteriores o pendientes de recuperar al cierre del ejercicio.

### CUADRO 10

#### DEUDORES FINANCIEROS COMPARATIVO 2014 - 2015

Concepto	Dic-2014	Dic-2015
Deudores por Reintegros	\$ 93.64	\$ 93.64
Bienes Inmuebles en Comodato	\$ 589,409.39	\$ 911,618.71
Deudores Monetarios por Percibir	\$ 214,935.39	\$ 204,774.37
<b>Total</b>	<b>\$ 804,438.42</b>	<b>\$ 1,116,486.72</b>

## 1.7 CUENTAS POR COBRAR A FONDOS ESPECIALES:

**Las** cuentas por cobrar a fondos especiales se encuentran representadas por la cuenta contable "Anticipo de Fondos a Dependencias Institucionales", por US\$22,126,115.22 monto que principalmente corresponde a inversiones realizadas por FONAVIPO en los diferentes proyectos habitacionales y otros proyectos institucionales; así como cuentas por cobrar a personas naturales y a otros fondos administrados, el detalle se presenta a continuación:

**CUADRO 11**  
**DETALLE DE CUENTAS POR COBRAR A FONDOS ESPECIALES AÑO 2015**

<b>Proyectos Habitacionales</b>		<b>\$ 22,063,736.66</b>
Nuevo Belén	<b>\$ 2,708.78</b>	
Procavia	<b>\$ 4,152,596.59</b>	
Santa Lucía	<b>\$ 17,835,192.07</b>	
Los Almendros	<b>\$ 73,239.22</b>	
<b>Otras Cuentas por Cobrar</b>		<b>\$ 62,378.56</b>
Fondo Especial de Contribuciones	<b>\$ 61,015.04</b>	
Recuperación Capital AID 519-333	<b>\$ 1,351.48</b>	
Otras Cuentas por Cobrar	<b>\$ 12.04</b>	
<b>Total Cuentas por Cobrar a Fondos Especiales del año 2015</b>		<b>\$ 22,126,115.22</b>

Con el objetivo de ampliar la información, sobre la inversión efectuada en el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, en apoyo al Programa "Casa para Todos", a continuación se presenta el detalle comparativo de la inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2015:

## CUADRO 12

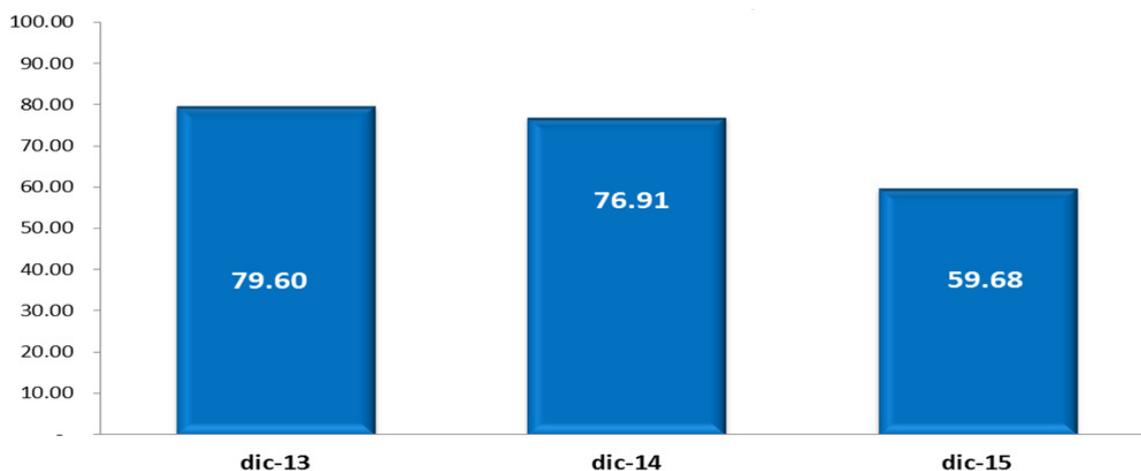
### INVERSIÓN EFECTUADA EN PROYECTOS HABITACIONALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2015

Proyectos Habitacionales	Dic-2014	Dic-2015	Variación
Nuevo Belén	\$ 13,999.77	\$ 2,708.78	\$ (11,290.99)
Procavia	\$ 7,206,927.49	\$ 4,152,596.59	\$ (3,054,330.90)
Santa Lucía	\$ 19,466,449.99	\$ 17,835,192.07	\$ (1,631,257.92)
Los Manantiales	\$ 3,847,855.71	\$ -	\$ (3,847,855.71)
Los Almendros	\$ 5,659,532.14	\$ 73,239.22	\$ (5,586,292.92)
<b>Total</b>	<b>\$ 36,194,765.10</b>	<b>\$ 22,063,736.66</b>	<b>\$ (14,131,028.44)</b>

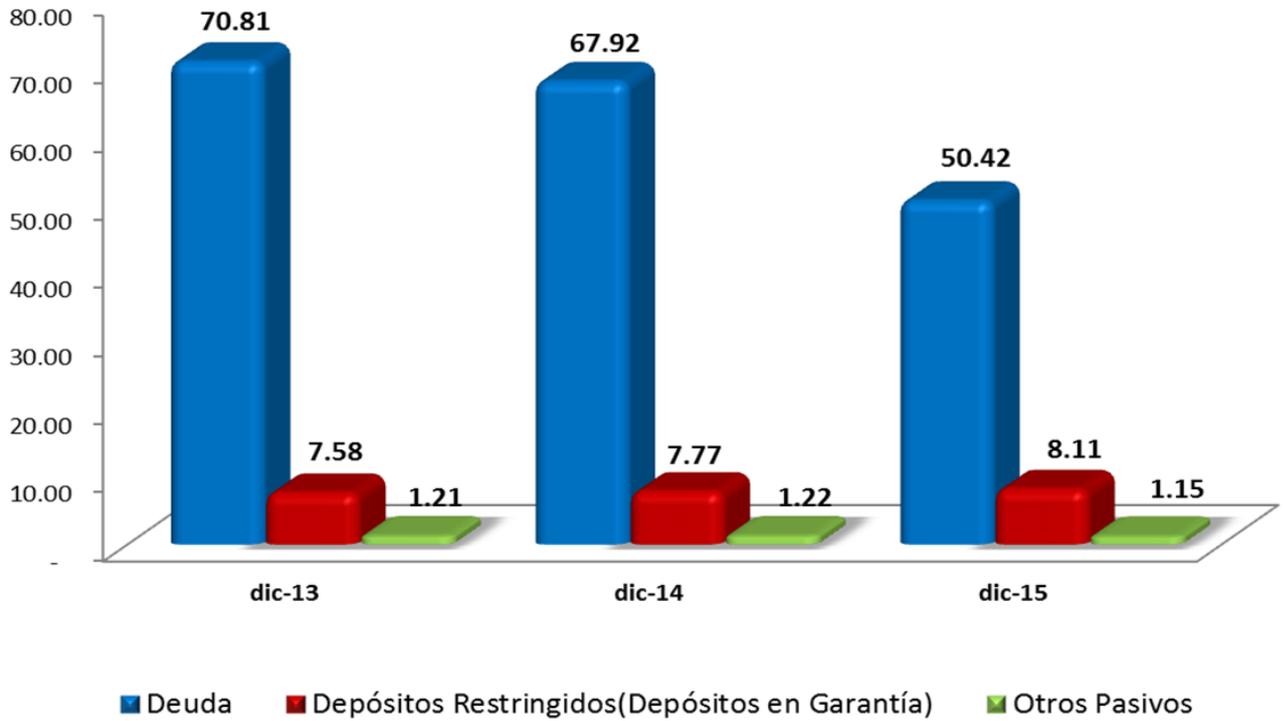
## 2. PASIVOS

Los pasivos demuestran una disminución de US\$17.23 millones respecto al año 2014, debido al pago de deudas en el ejercicio 2015. De este se destaca la redención anticipada de capital de la deuda de emisión de certificados de inversión por US\$13.0 millones. Los fondos para el pago de esta deuda provienen de la venta de las viviendas.

*Gráfico 20*  
PASIVOS EN MILLONES DE US\$



**Gráfico 21**  
**ESTRUCTURA DE PASIVOS**



A continuación se amplía la composición contable de dos rubros del pasivo: deuda y depósitos restringidos.

## 2.1 DEUDA:

La composición de la deuda adquirida por FONAVIPO, está conformada por fuentes de fondeo nacionales y las provenientes del exterior, cuyo detalle se presenta a continuación:

## CUADRO 13 DEUDA ADQUIRIDA POR FONAVIPO EN 2014-2015

### PROGRAMA DE CRÉDITOS

Fuente de Fondo	dic-14	dic-15
B.C.I.E	\$ 10,373,750.01	\$ 8,093,035.73
BANDESAL	\$ 11,948,007.21	\$ 11,940,370.65
Citibank	\$ 2,115,793.10	\$ 619,482.59
FIDEMYPE	\$ 1,506,021.47	\$ 1,236,995.10
Banco Hipotecario (Cartera)	\$ 1,975,652.65	\$ 1,525,132.53
<b>Total Fondo para Programa de Créditos</b>	<b>\$27,919,224.44</b>	<b>\$23,415,016.60</b>

### PROYECTOS

Fuente de Fondo	dic-14	dic-15
Emisión de Certificados de Inversión CIFONA 2*	\$ 40,000,000.00	\$ 27,000,000.00
<b>Total Fondo para Proyectos</b>	<b>\$40,000,000.00</b>	<b>\$27,000,000.00</b>

<b>Total Deuda Adquirida por FONAVIPO</b>	<b>\$67,919,224.44</b>	<b>\$50,415,016.60</b>
---	------------------------	------------------------

(\*) Certificados de Inversión colocados a Tasa del 5.5%, Plazo 4 años , pago de intereses trimestrales y capital al vencimiento, con posibilidad de abonar a capital a partir del noveno trimestre respaldado con garantía soberana, y son Administrados por BANDESAL.

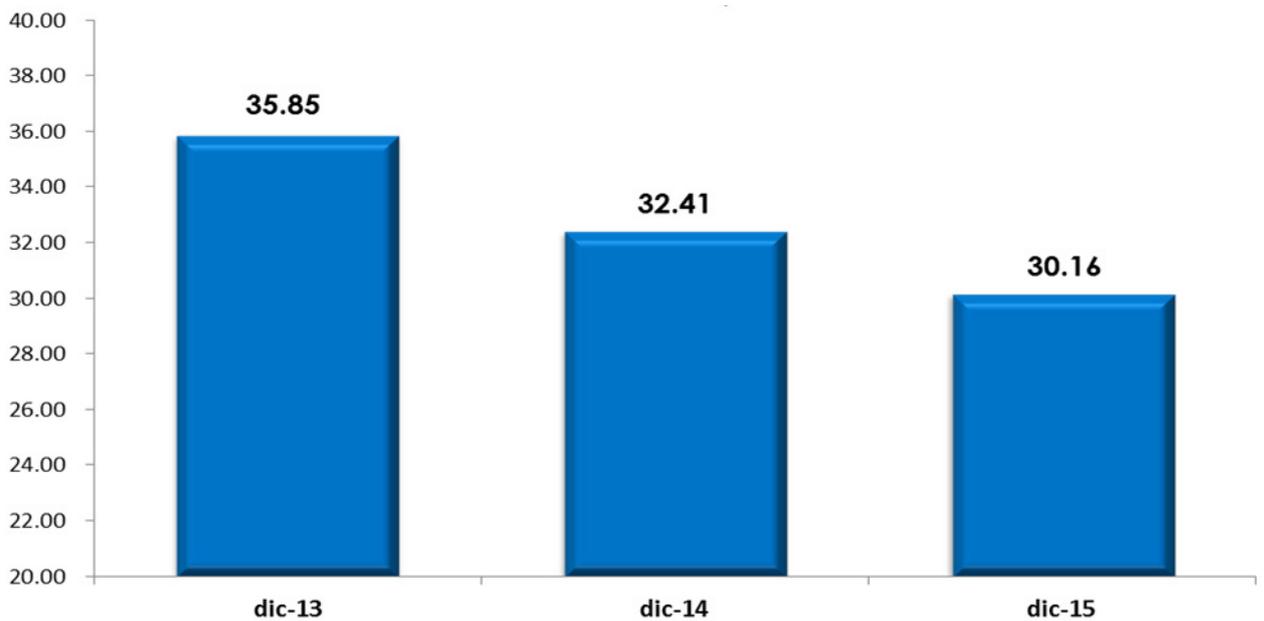
## 2.2 DEPÓSITOS EN GARANTÍA:

**Los** depósitos restringidos constituyen esencialmente las retenciones hechas a los desembolsos realizados a las Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos, en concepto de depósitos en garantía como segunda fuente de pago de los créditos desembolsados a dichas instituciones, el saldo de los depósitos en garantía al 31 de diciembre de 2014 y 2015, ascienden US\$7,771,204.48 y US\$8,112,747.71, respectivamente.

# 3. PATRIMONIO

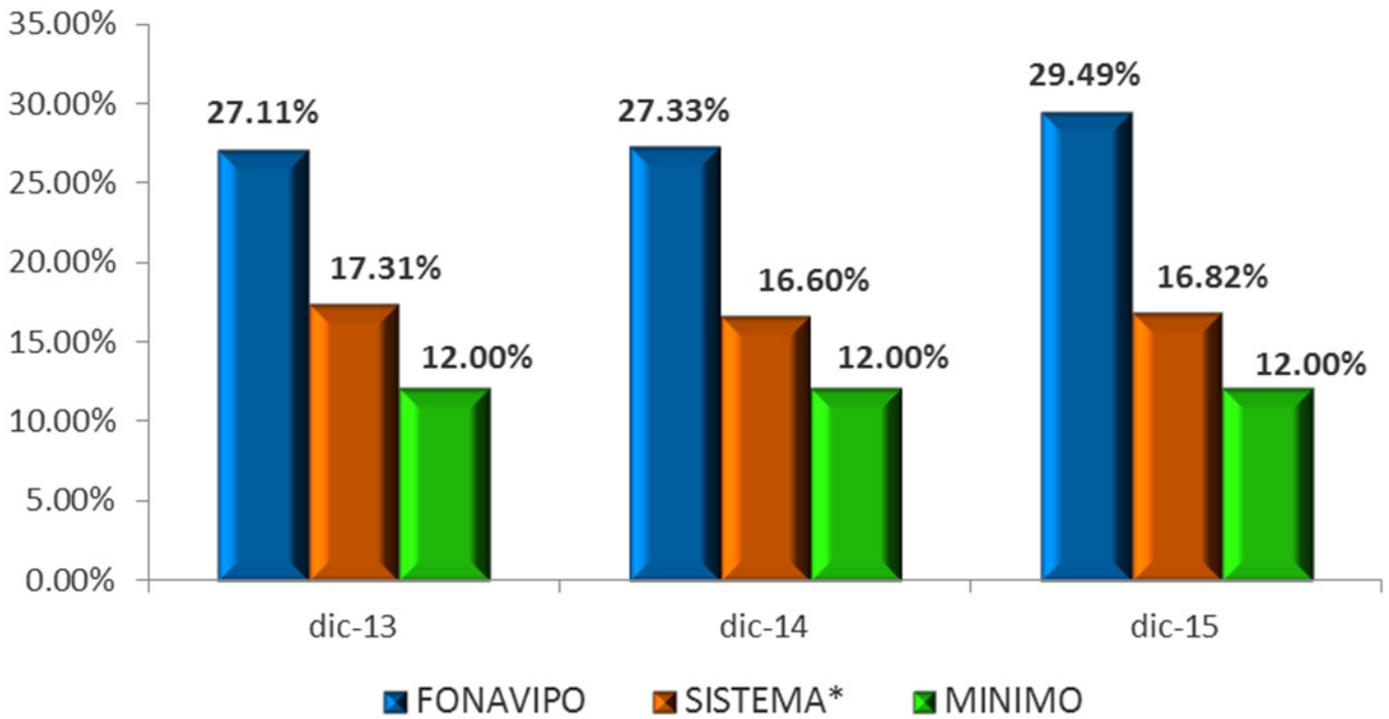
**El** patrimonio presenta un saldo de US\$30.16 millones al cierre del ejercicio 2015, la tendencia del monto patrimonial se presenta en el siguiente gráfico:

*Gráfico 22*  
**PATRIMONIO EN MILLONES DE US\$**

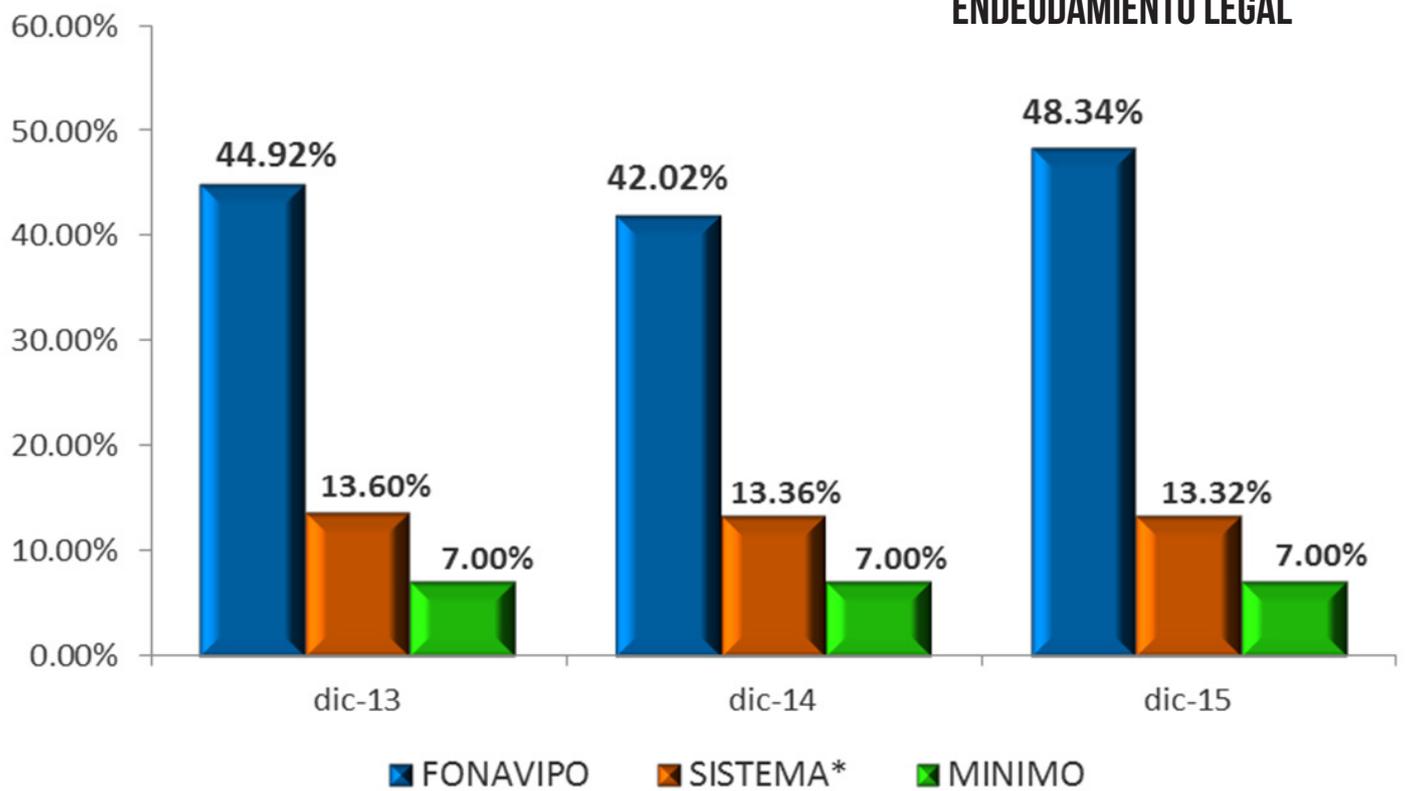


**F O N A V I P O** presenta una sólida posición patrimonial, muy superior al mínimo establecido en la Ley de Bancos y la del sistema financiero, siendo esta una de sus principales fortalezas.

**Gráfico 23**  
**COEFICIENTE PATRIMONIAL**



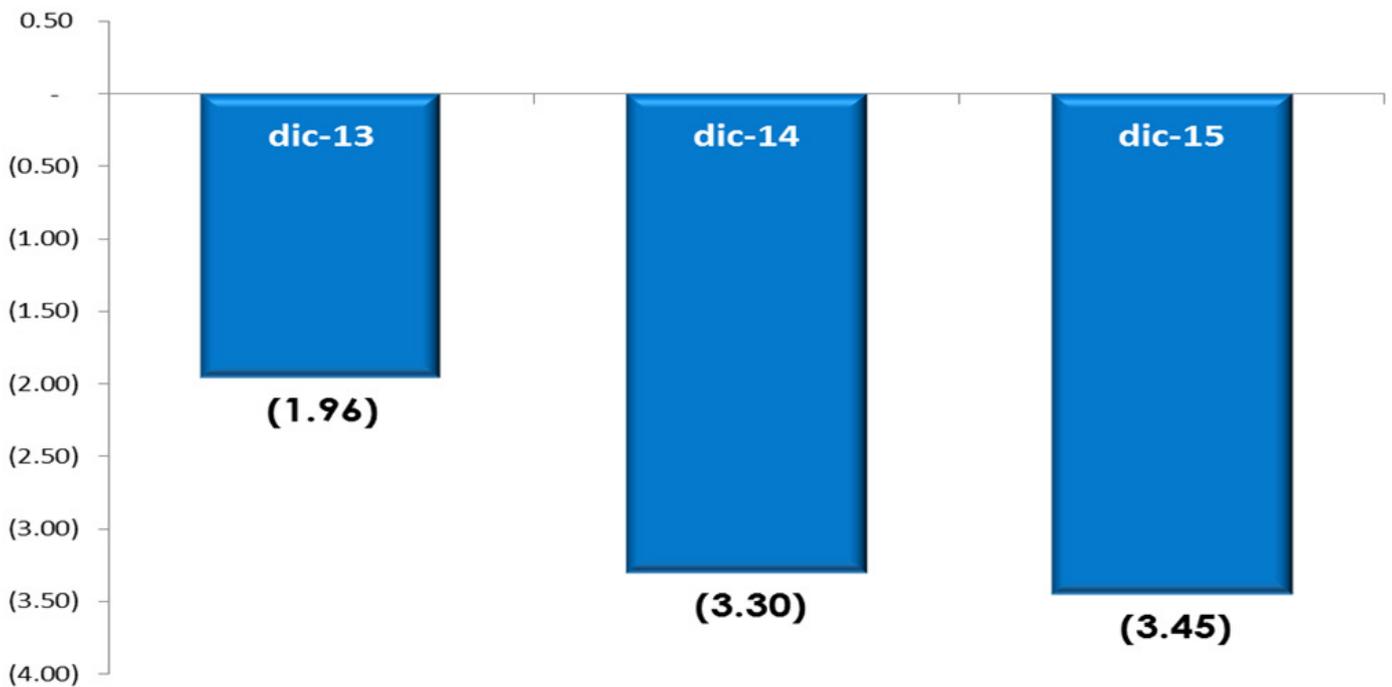
**Gráfico 24**  
**ENDEUDAMIENTO LEGAL**



# 4. RESULTADOS

La pérdida del ejercicio 2015 ascendió a un monto de US\$3.45 millones, los resultados de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:

*Gráfico 25*  
**RESULTADOS EN MILLONES DE US\$**



Los resultados obtenidos por los dos últimos ejercicios son efecto de la Administración del Programa Casa Para Todos en su conjunto, resultados influenciados directamente por el costo social que asume el Fondo en la venta de viviendas, costos financieros de la deuda de la emisión

de certificados de inversión CIFONA2, gastos de mantenimiento de los proyectos y el mantenimiento de una estructura organizacional específica y necesaria para administrar, atender el mantenimiento y la comercialización de los inmuebles (viviendas y terrenos) y otros gastos generales relacionados.

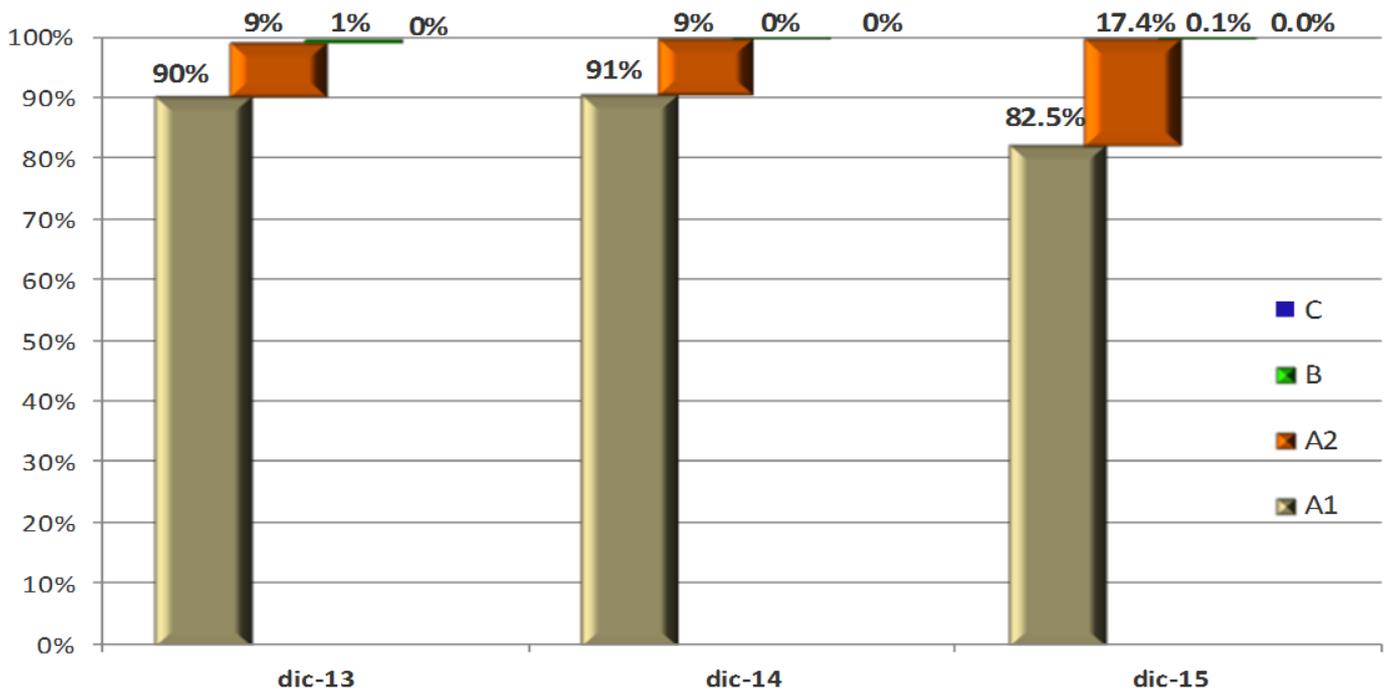
# 5. CALIDAD DE LA CARTERA

La cartera de créditos sigue manteniendo un buen desempeño en cuanto a calidad y rendimiento, reflejado en los resultados de cada ejercicio, por ser uno de los activos más importantes de la Institución, la Alta Administración continua apoyando la consecución de metas que favorezcan

la posición financiera de la entidad.

Tal como se puede observar en el gráfico, la calificación de riesgo de nuestros clientes es de las fortalezas más grandes para FONAVIPO, debido a que el 99.9% de la cartera se encuentra en la categoría de riesgos de A1 y A2.

**Gráfico 26**  
**CALIDAD DE LA CARTERA**



# HECHOS RELEVANTES

Del año

# 2015

 A partir del mes de noviembre de 2014, los fondos administrados por BANDESAL, agente financiero de la emisión CIFONA2, son registrados en una cuenta contable de fondos restringidos, con la finalidad de mejorar la presentación y mejor ubicación de la misma en los Estados Financieros.

 El 03 de Noviembre de 2015 se canceló \$13,000,000.00 de capital de la deuda por Emisión de Certificados de Inversión CIFONA2, por lo que al 31 de diciembre de 2015 el saldo de dicha deuda asciende a la cantidad de US\$27,000.00.

 La colocación de créditos a las Instituciones Autorizadas durante el ejercicio 2015 ascendió a US\$6,950,270.54.

 La liberación de la reserva de la cuenta por cobrar de intereses financieros y administrativos ascendió a US\$834,065.26.

 El costo social originado por el Programa Casa para Todos, acumulado hasta el 31 de diciembre de 2015, asciende a la cantidad de US\$13,435,105.09.

 La Administración de fondos efectuada por BANDESAL originó ingresos por rentabilidades bancarias de US\$442,664.98, recursos que son utilizados exclusivamente para el pago de los certificados de inversión y no ingresan a FONAVIPO sino que se mantienen disponibles en las cuentas administradas por el agente financiero de la emisión.

## CALIFICACIÓN DE RIESGO:

La Emisión (CIFONA2) de FONAVIPO, durante el año 2015, fue evaluada por la clasificadora de riesgo SCRiesgo, S.A. de C.V., lográndose mantener la clasificación de riesgo local de "AA+" con perspectiva "Estable". La referida clasificación pondera positivamente la garantía explícita otorgada por el Gobierno de El Salvador para su pago, en caso de que los flujos por la venta de viviendas resulten insuficientes, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Emisión de Certificados de Inversión de FONAVIPO aprobada por la Asamblea Legislativa.

# VI.

# INFORME DE LOS AUDITORES



# Y ESTADOS FINANCIEROS



**VELASQUEZ GRANADOS Y CIA**  
CONTADORES, AUDITORES Y CONSULTORES

Contadores  
Impuestos  
Auditores  
Consultores  
Atrasos Contables

Organizaciones de Empresa  
Autorización Libros de IVA  
Autorización de Libros Contables  
Autorización de Sistemas Contables

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR  
FONAVIPO**

**Honorables  
Miembros Junta Directiva del  
Fondo Nacional de Vivienda Popular  
FONAVIPO  
Presente**

Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan del **Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO como Institución**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2015, el Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Flujo de Fondos y el Estado de Ejecución Presupuestaria por el año que termino en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

**Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros, de acuerdo con, Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgados por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) y Normas de Auditoría Gubernamental (NAG) emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos, así como planear y efectuar la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de errores significativos. Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el Control Interno relevante para la preparación y presentación de los Estados Financieros por el Fondo, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

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

### Opinión

En Nuestra Opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, respecto de todos los aspectos importantes, la Situación Financiera del **Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO como Institución**, al 31 de Diciembre de 2015, y de su Desempeño Financiero y sus Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgados por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

### Párrafo de Énfasis

Sin que afecte nuestra opinión, el **Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) como Institución** se encuentra ejecutando el programa de Gobierno Casa para Todos, el cual ha sido implementado desarrollando proyectos habitacionales, los cuales son controlados contablemente en forma separada bajo la creación de un ente contable denominado "Proyectos con Fondos Propios del Fondo Nacional de Vivienda Popular", definiendo una cuenta separada dentro del Sistema Contable de Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador, facilitando la realización de transacciones monetarias entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y cada uno de los Proyectos administrados con Fondos Propios del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), al 31 de diciembre de 2015 se reporta en el Estado de Situación Financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) los saldos relacionados con los Proyectos Fondos Propios del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) que requieren de explicaciones adicionales sobre la esencia de los saldos que conlleven a una mejor comprensión de los estados financieros, en consecuencia, se ha preparado, con esta misma fecha, el Informe Sobre Información Financiera de Proyectos con Fondos Propios de FONAVIPO.

### Otros Asuntos

En cumplimiento a las Normas de Auditoría Gubernamental, emitidas por la Corte de Cuentas de la República y los Términos Técnicos emitidos por el Fondo; es nuestra responsabilidad evaluar el Control Interno, y el Cumplimiento de Leyes y Regulaciones Aplicables, en consecuencia hemos emitido nuestros informes de fecha 17 de agosto, 16 de septiembre, 01 de diciembre de 2015; 26 de enero y 02 de marzo de 2016, los cuales deben considerarse como parte integral de la auditoría realizada.

Este informe es únicamente para el conocimiento y uso de la Honorable Junta Directiva y la Dirección Ejecutiva del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y de la Corte de Cuentas de la República, conforme a lo establecido en los Artículos 37 y 41 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República. Esto no constituye una restricción que pretenda limitar la distribución del mismo; el cual podrá ser un asunto de interés público, al ser autorizado por el **Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)**.

San Salvador, 18 de marzo de 2016

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.  
Audidores externos  
Registro profesional No. 2677



Lic. David Velásquez Gómez  
Socio  
Número de Registro 1449



VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.  
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)  
FONAVIPO como Institución  
Informe Final Definitivo  
Auditoría Externa correspondiente al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)  
FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.3)

RECURSOS	NOTAS	2015	2014	OBLIGACIONES	NOTAS	2015	2014
<b>FONDOS</b>		<b>\$ 26,715,496.56</b>	<b>\$ 46,502,867.25</b>	<b>OBLIGACIONES CON TERCEROS</b>			
Disponibilidades	6.1	\$ 4,589,261.34	\$ 10,266,208.43	<b>DEUDA CORRIENTE</b>		<b>\$ 8,507,541.62</b>	<b>\$ 8,173,397.97</b>
Anticipos de Fondos	6.2	\$ 22,126,235.22	\$ 36,236,658.82	Depósitos de Terceros	6.13	\$ 8,507,541.62	\$ 8,173,397.97
Deudores Monetarios		\$ 0.00	\$ 0.00	Acreeedores Monetarios		\$ 0.00	\$ 0.00
<b>INVERSIONES FINANCIERAS</b>		<b>\$ 48,502,296.27</b>	<b>\$ 52,630,220.01</b>	<b>FINANCIAMIENTO DE TERCEROS</b>		<b>\$ 51,168,186.86</b>	<b>\$ 68,739,885.20</b>
Inversiones Temporales	6.3	\$ 1,684,451.68	\$ 966,834.77	Endeudamiento Interno	6.14	\$ 42,321,980.86	\$ 57,545,474.42
Inversiones en Préstamos, Corto Plazo	6.5	\$ 700,000.00	\$ 2,277,000.00	Endeudamiento Externo	6.15	\$ 8,093,035.74	\$ 10,373,750.02
Inversiones en Préstamos, Largo Plazo	6.6	\$ 44,860,121.79	\$ 48,356,576.12	Acreeedores Financieros	6.16	\$ 753,170.26	\$ 820,660.76
Deudores Financieros	6.7	\$ 1,116,486.72	\$ 804,438.42				
Inversiones Intangibles	6.8	\$ 141,236.08	\$ 225,370.70				
				<b>SUB TOTAL OBLIGACIONES CON TERCEROS</b>		<b>\$ 59,675,728.48</b>	<b>\$ 76,913,283.17</b>
<b>INVERSIONES EN EXISTENCIAS</b>		<b>\$ 11,233,735.90</b>	<b>\$ 7,460,288.20</b>	<b>PATRIMONIO ESTATAL</b>	6.17	<b>\$ 30,159,274.30</b>	<b>\$ 32,409,600.32</b>
Existencias Institucionales	6.10	\$ 11,233,735.90	\$ 7,460,288.20	Patrimonio		\$ 33,611,598.87	\$ 35,713,650.61
<b>INVERSIONES EN BIENES DE USO</b>		<b>\$ 3,383,474.05</b>	<b>\$ 2,729,508.03</b>	Detrimento Patrimonial		\$ (2,756.90)	\$ 0.00
Bienes Depreciables	6.11	\$ 2,611,213.46	\$ 1,979,922.66	Resultado del Ejercicio		\$ (3,449,567.67)	\$ (3,304,050.29)
Bienes No Depreciables	6.12	\$ 772,260.59	\$ 749,585.37				
				<b>SUB TOTAL OBLIGACIONES PROPIAS</b>		<b>\$ 30,159,274.30</b>	<b>\$ 32,409,600.32</b>
<b>TOTAL RECURSOS</b>		<b>\$ 89,835,002.78</b>	<b>\$ 109,322,883.49</b>	<b>TOTAL OBLIGACIONES Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 89,835,002.78</b>	<b>\$ 109,322,883.49</b>
Cuentas de Orden Deudoras	8	\$ 106,039,453.55	\$ 125,736,932.99	Cuentas de Orden Acreeedoras	8	\$ 106,039,453.55	\$ 125,736,932.99

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.  
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

FONAVIPO como Institución

Informe Final Definitivo

Auditoría Externa correspondiente al período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)**  
**FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN**  
**ESTADO DE RENDIMIENTO ECONOMICO DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.3)

	NOTAS	2015	2014
<b>INGRESOS DE GESTIÓN</b>		<b>\$ 5,075,058.87</b>	<b>\$ 5,228,337.06</b>
Ingresos Financieros y Otros	7.1	\$ 3,679,637.42	\$ 3,859,663.95
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas	7.2	\$ 17,650.85	\$ 13,377.20
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	7.3	\$ 7,341.89	\$ 3,221.82
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	7.4	\$ 1,370,428.71	\$ 1,352,074.09
<b>Menos:</b>			
<b>GASTOS DE GESTIÓN</b>	7.5	<b>\$ 8,524,626.54</b>	<b>\$ 8,532,387.35</b>
Gastos en Personal		\$ 1,961,431.02	\$ 1,986,323.19
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios		\$ 453,285.09	\$ 425,976.32
Gastos en Bienes Capitalizables		\$ 13,017.75	\$ 18,878.04
Gastos Financieros y Otros		\$ 3,511,363.98	\$ 3,743,472.49
Costos de Ventas y Cargos Calculados		\$ 261,539.25	\$ 235,045.93
Gastos por Actualizaciones y Ajustes		\$ 2,323,989.45	\$ 2,122,691.38
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ (3,449,567.67)</b>	<b>\$ (3,304,050.29)</b>

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.  
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)  
FONAVIPO como Institución  
Informe Final Definitivo  
Auditoría Externa correspondiente al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

---

**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)**  
**FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN**  
**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.3)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>DISPONIBILIDADES INICIALES</b>	\$ <u>10,266,208.43</u>	\$ <u>1,741,467.70</u>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO</b>	\$ <u>2,548,840.74</u>	\$ <u>2,745,114.04</u>
Fuentes Operacionales	\$ 16,809,433.31	\$ 22,745,702.56
(-) Usos Operacionales	\$ (14,260,592.57)	\$ (20,000,588.52)
<b>FINANCIAMIENTO DE TERCEROS NETOS</b>	\$ <u>(17,504,207.84)</u>	\$ <u>(2,891,115.46)</u>
Emprestos Contratados	\$ 3,000,085.92	\$ 9,808,131.35
(-)Servicios de la Deuda	\$ (20,504,293.76)	\$ (12,699,246.8)
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL NETO</b>	\$ <u>9,278,420.01</u>	\$ <u>8,670,742.15</u>
Fuentes No Operacionales	\$ 10,168,527.23	\$ 12,258,648.07
(-) Usos No Operacionales	\$ (890,107.22)	\$ (3,587,905.92)
<b>DISPONIBILIDADES FINALES</b>	\$ <u>4,589,261.34</u>	\$ <u>10,266,208.43</u>

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CIA.  
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)  
FONAVIPO como Institución  
Informe Final Definitivo  
Auditoría Externa correspondiente al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)  
FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN  
ESTADO DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.3)

	2015				2014			
	Presupuesto	Ejecutado	Saldo Presupuestario	% de Ejecucion	Presupuesto	Ejecutado	Saldo Presupuestario	% de Ejecucion
<b>INGRESOS</b>								
<b>CORRIENTES</b>	\$ 3,878,185.00	\$ 4,180,627.24	\$ (302,442.24)	107.80%	\$ 4,060,399.43	\$ 4,188,155.50	\$ (127,756.07)	103.15%
15 Ingresos Financieros y Otros	\$ 3,878,185.00	\$ 4,180,627.24	\$ (302,442.24)	107.80%	\$ 4,060,399.43	\$ 4,188,155.50	\$ (127,756.07)	103.15%
<b>DE CAPITAL</b>	\$ 32,011,777.25	\$ 25,600,115.21	\$ 6,411,662.04	79.97%	\$ 33,608,193.25	\$ 33,856,000.61	\$ (247,807.36)	100.74%
21 Venta de Activo Fijo	\$ 10,108,214.49	\$ 10,008,094.82	\$ 100,119.67	99.01%	\$ 7,053,601.70	\$ 7,244,940.91	\$ (191,339.21)	102.71%
22 Transferencias de Capital	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.00%	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.00%
23 Recuperación de Inversiones Financieras	\$ 13,674,272.64	\$ 12,591,934.47	\$ 1,082,338.17	92.08%	\$ 15,549,298.02	\$ 16,802,928.35	\$ (1,253,630.33)	108.06%
31 Endeudamiento Público	\$ 3,000,085.92	\$ 3,000,085.92	\$ 0.00	100.00%	\$ 9,808,131.35	\$ 9,808,131.35	\$ 0.00	100.00%
32 Saldos de Años Anteriores	\$ 5,229,204.20	\$ 0.00	\$ 5,229,204.20	0.00%	\$ 1,197,162.18	\$ 0.00	\$ 1,197,162.18	0.00%
<b>TOTAL FUENTE DE INGRESOS</b>	\$ 35,889,962.25	\$ 29,780,742.45	\$ 6,109,219.80		\$ 37,668,592.68	\$ 38,044,156.11	\$ (375,563.43)	
<b>EGRESOS</b>								
<b>CORRIENTES</b>	\$ 6,803,042.96	\$ 6,562,896.48	\$ 240,146.48	96.47%	\$ 6,486,091.94	\$ 6,157,359.60	\$ 328,732.34	94.93%
51 Remuneraciones	\$ 2,220,491.89	\$ 2,124,980.63	\$ 95,511.26	95.70%	\$ 2,016,187.84	\$ 1,986,323.19	\$ 29,864.65	98.52%
54 Adquisición de Bienes y Servicios	\$ 942,237.09	\$ 838,321.64	\$ 103,915.45	88.97%	\$ 511,479.72	\$ 427,485.78	\$ 83,993.94	83.58%
55 Gastos Financieros y Otros	\$ 3,640,313.98	\$ 3,599,594.21	\$ 40,719.77	98.88%	\$ 3,958,424.38	\$ 3,743,550.63	\$ 214,873.75	94.57%
<b>DE CAPITAL</b>	\$ 29,086,919.29	\$ 28,767,966.38	\$ 318,952.91	98.90%	\$ 31,182,500.74	\$ 27,199,273.68	\$ 3,983,227.06	87.23%
61 Inversiones en Activos Fijos	\$ 95,365.73	\$ 26,934.03	\$ 68,431.70	30.34%	\$ 18,801.93	\$ 17,847.06	\$ 754.87	95.94%
62 Transferencias de Capital	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.00%	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.00%
63 Inversiones Financieras	\$ 8,334,738.56	\$ 8,234,738.59	\$ 99,999.97	98.80%	\$ 13,861,321.48	\$ 13,807,956.40	\$ 53,365.08	99.62%
71 Amortización de Endeudamiento Público	\$ 20,656,815.00	\$ 20,504,293.76	\$ 152,521.24	99.26%	\$ 16,326,711.70	\$ 12,699,246.81	\$ 3,627,464.89	77.78%
Inversiones*	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.00%	\$ 975,865.63	\$ 674,223.41	\$ 301,642.22	69.09%
<b>TOTAL DESTINO DE GASTOS</b>	\$ 35,889,962.25	\$ 35,330,862.86	\$ 559,099.39		\$ 37,668,592.68	\$ 33,356,633.28	\$ 4,311,959.40	
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>	\$ 0.00	\$ (5,550,120.41)	\$ 5,550,120.41		\$ 0.00	\$ 4,687,522.83	\$ (4,687,522.83)	

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

\* Los \$ 975,865.63, corresponden a Presupuesto de Egresos de los Proyectos con Fondos Propios de FONAVIPO, Agrupación Operacional 3 Recursos de Carácter Especial; Unidad Presupuestaria 04 Inversiones, Línea de Trabajo de la 0406 a la 0413

# MEMORIA DE LABORES 2015

