



FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

# Memoria de Labores 2009

Durante 17 años FONAVIPO ha beneficiado con sus principales programas a:

115,555 Familias con US \$276.51 Millones en Créditos

60,749 Familias con US \$109.70 Millones en Contribuciones

**Totalizando 176,304 Familias con una inversión de US \$ 386.21 millones**



Certificado No. SC 2228.1

## ÍNDICE

MENSAJE DEL PRESIDENTE.....	3
I. ¿QUÉ HACE FONAVIPO?.....	4
II. GOBIERNO CORPORATIVO .....	7
A. JUNTA DIRECTIVA.....	7
B. ORGANIGRAMA .....	8
C. RESPONSABILIDAD SOCIAL INSTITUCIONAL.....	9
III. PRINCIPALES LOGROS.....	13
A. PROGRAMA DE CRÉDITOS .....	13
B. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES.....	19
C. GESTIÓN SOCIAL .....	24
D. DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES .....	26
E. FONDOS EN ADMINISTRACIÓN .....	27
F. ACTIVIDADES DE RELEVANCIA .....	28
IV. GESTIÓN FINANCIERA.....	32
V. INFORME DE LOS AUDITORES Y ESTADOS FINANCIEROS .....	38
VI. ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS.....	47

## **MENSAJE DEL PRESIDENTE**

Más allá del compromiso que representa la elaboración de una memoria de labores institucional, este informe responde al propósito de rendir cuentas, de informar y compartir la estrategia establecida para la Misión encomendada al Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO.

Desde junio de 2009, cuando asumí la Presidencia de la Junta Directiva de FONAVIPO, ha sido una etapa de cambios y compromisos importantes.

Para esta nueva Misión se ha creado la Gerencia de Inclusión Social, con la finalidad de contribuir a favorecer a la población objeto de FONAVIPO, mediante la administración eficiente de los Programas de Contribuciones y de Créditos.

Además por primera vez se ejecutarán proyectos habitacionales en terrenos del Estado.

El Programa Global Anticrisis del Gobierno del Presidente Mauricio Funes, dio vida a “Casa para Todos” con énfasis en importantes proyectos habitacionales de interés social, que beneficien a familias cuyos ingresos sean iguales o menores a cuatro salarios mínimos, siendo FONAVIPO uno de los principales actores a impulsarlo.

En este marco, me complace informarles que de junio a diciembre del 2009, FONAVIPO ha contribuido a la construcción de importantes proyectos, propios y privados, como el de Lomas de San Antonio, en San Antonio del Monte, Sonsonate, que consta de 800 soluciones habitacionales.

Nuevo Belén es otro ambicioso proyecto que beneficiará a 500 familias, éste se edifica en el cantón Las Chilcas, en el municipio de San Miguel.

En Atiquizaya, Ahuachapán otras 48 familias fueron beneficiadas con la entrega de las llaves de viviendas permanentes, luego de ser afectadas por el enjambre sísmico de diciembre de 2006.

Además se entregaron 81 escrituras de propiedad a familias de la colonia San Julián, en Acajutla, Sonsonate, después de 40 años de espera.

En La Laguna, Apastepeque, San Vicente también 107 familias fueron beneficiadas con escrituras de propiedad.

La legalización de escrituras también incluyó a 361 familias de la comunidad Villa Madrid, en Colón, La Libertad.

Ciertamente falta mucho que hacer y los retos son grandes, por lo que renovamos nuestro compromiso de consolidarnos como una institución líder en facilitar responsablemente a las familias salvadoreñas más pobres, una solución habitacional propia que le permita su inclusión en la sociedad.

Ing. Marco Antonio Fortín  
Presidente



## I. ¿QUÉ HACE FONAVIPO?

El objetivo principal del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) es facilitar el acceso a una solución habitacional a familias salvadoreñas con ingresos máximos de hasta cuatro salarios mínimos, quienes pertenezcan tanto del sector formal e informal de la economía salvadoreña, mediante créditos y/o subsidios para vivienda, por medio de Cajas de Crédito, Bancos de los Trabajadores, ONG's, Cooperativas y el Sistema Bancario Comercial.

De acuerdo a la EHPM<sup>1</sup>, más del 85% de los hogares salvadoreños percibe ingresos mensuales menores a 4 salarios mínimos.



El Presidente de la República y el Presidente de FONAVIPO  
En entrega de llaves en Colonia San Antonio del Monte, Sonsonate

Luego de 17 años de vida, FONAVIPO ha beneficiado y atendido a 255,603 familias salvadoreñas, con una inversión de US \$503.04 millones, gracias a los programas que desarrolla y los servicios que brinda:

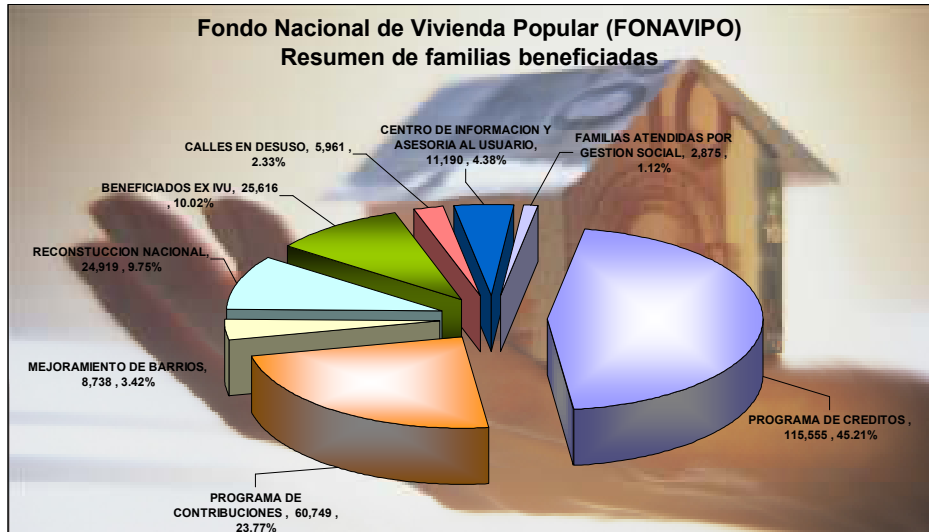
- 115,555 familias con US \$276.51 millones beneficiadas con Créditos,
- 60,749 familias con US \$109.70 millones beneficiadas con Contribuciones,
- 25,616 familias beneficiadas ex IVU con trámites para escrituración,
- 5,961 familias beneficiadas con Escrituraciones por decretos de Calles en Desuso,
- 8,738 familias con US \$17.18 millones beneficiadas con Mejoramiento de Barrios,
- 24,919 familias con US \$99.64 millones beneficiadas con Reconstrucción Nacional,
- 11,190 familias atendidas en el Centro de Información y Asesoría al Usuario,
- 2,875 familias atendidas por Gestión Social, Unidad que se creó en junio de 2009.

---

<sup>1</sup> Según la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples.

Gráfico No. 1

Resumen de familias Beneficiadas y Atendidas 1992 – 2009



Los mayores compromisos institucionales son trabajar con integridad y equidad para poder brindar a todos los usuarios y clientes un servicio con calidad y excelencia, de forma que puedan satisfacer las necesidades de recursos de vivienda que demanden.



El Presidente de la República y el Presidente de FONAVIPO  
Realizan visita a San Miguel

## Pensamiento Estratégico Institucional

### Visión

Consolidarnos como una Institución líder, en facilitar responsablemente a las familias salvadoreñas más pobres, una solución habitacional propia, que le permita su inclusión en la sociedad.

### Misión

Facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos, mediante créditos y subsidios, a través de Instituciones Autorizadas.

### Valores

- **Solidaridad:** porque apoyamos el esfuerzo de las familias para solucionar su problema habitacional y su inclusión social.
- **Transparencia:** porque actuamos de manera accesible para que toda persona natural o jurídica, que tenga interés legítimo, pueda conocer si las actuaciones del servidor público son apegadas a la Ley.
- **Compromiso:** porque realizamos nuestro trabajo con alto espíritu de servicio hacia la población y con total identificación.
- **Integridad:** actuamos con honestidad, transparencia y probidad en cumplimiento al marco legal.
- **Equidad:** porque promovemos la igualdad de oportunidades, para el acceso a los beneficios que ofrece la Institución.
- **Excelencia:** porque realizamos nuestro trabajo con calidad para satisfacer las expectativas de nuestros clientes, utilizando nuestras mejores habilidades técnicas y humanas.

### Política de Calidad

En FONAVIPO estamos comprometidos a mejorar continuamente los procesos, para satisfacer a nuestros clientes y partes interesadas, facilitando el acceso a soluciones habitacionales mediante productos financieros competitivos.



Usuarios de FONAVIPO

## II. GOBIERNO CORPORATIVO

### A. JUNTA DIRECTIVA



**Sentados de izquierda a derecha:**

Lic. Edín de Jesús Martínez  
Director Propietario por parte del Sector Vivienda  
Certificación Consejo de Ministros de fecha 30/06/2009  
Toma de Posesión del cargo 13/07/2009.

Ing. Marco Antonio Fortín Huezco  
Presidente Junta Directiva  
Acuerdo Presidencial No. 23, de fecha 01 de junio de 2009.  
Toma de Posesión del cargo 01/06/2009.

Ing. Evelyn Marisol Gracias  
Directora Suplente por parte del Banco Central de Reserva  
Certificación SETEPRES del 4/09/07, Acuerdo No. 4807/572 del  
20/09/2007, con nuevo nombramiento en Consejo de Ministros de  
fecha 30/06/2009. Toma de Posesión del cargo 13/07/2009.

Lic. Carlos Alberto Ramos  
Director Propietario por parte de COMURES  
Nombrado en Asamblea General de Alcaldes de fecha 26/06/2009  
Toma de posesión del cargo 24/07/2009.

---

**De pié de izquierda a derecha:**

Ing. Ismael Atilio Nolasco Benavides  
Director Suplente por parte de ASIA, CADES Y CASALCO  
Acuerdo No. 5018/601 del 12/08/2008  
Toma de posesión del cargo 12/08/2008.

Arq. Rafael Antonio Rivas Najarro  
Director Propietario por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores  
Certificación Consejo Ministros del 29/11/2004, Acuerdo No.  
4190/481 del 12/01/2005.  
Toma de Posesión del cargo 12/01/2005.

Ing. Herbert Israel Salgado Castillo  
Director Propietario por parte de ASIA, CADES Y CASALCO  
Acta de elección de fecha 10/07/2008, Acuerdo No. 5004/599 del  
22/07/2009. Toma de posesión del cargo 22/07/2008.

Ing. Roberto Mauricio Quintanilla Fuentes  
Secretario de Junta Directiva  
Acuerdo 4541/53 del 21/06/2006.  
Toma de Posesión del cargo 21/06/2006.

Lic. Juan Francisco Moreira Magaña  
Director Propietario por parte del Ministerio de Hacienda en Consejo  
de Ministros de fecha 30/06/2009. Toma de Posesión del  
cargo 13/07/2009

---

**Ausentes:**

Lic. Rhina Elizabeth Castellanos de Jarquín  
Directora Suplente por parte del Ministerio de Hacienda  
Consejo de Ministros de fecha 30/06/2009. Toma de Posesión del  
cargo 13/07/2009.

Lic. Jose Luis Córdova Martínez  
Director Suplente por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores  
Certificación Consejo Ministros del 29/11/2004, Acuerdo No.  
4190/481 del 12/01/2005. Toma de posesión del cargo 12/01/2005.

## B. ORGANIGRAMA

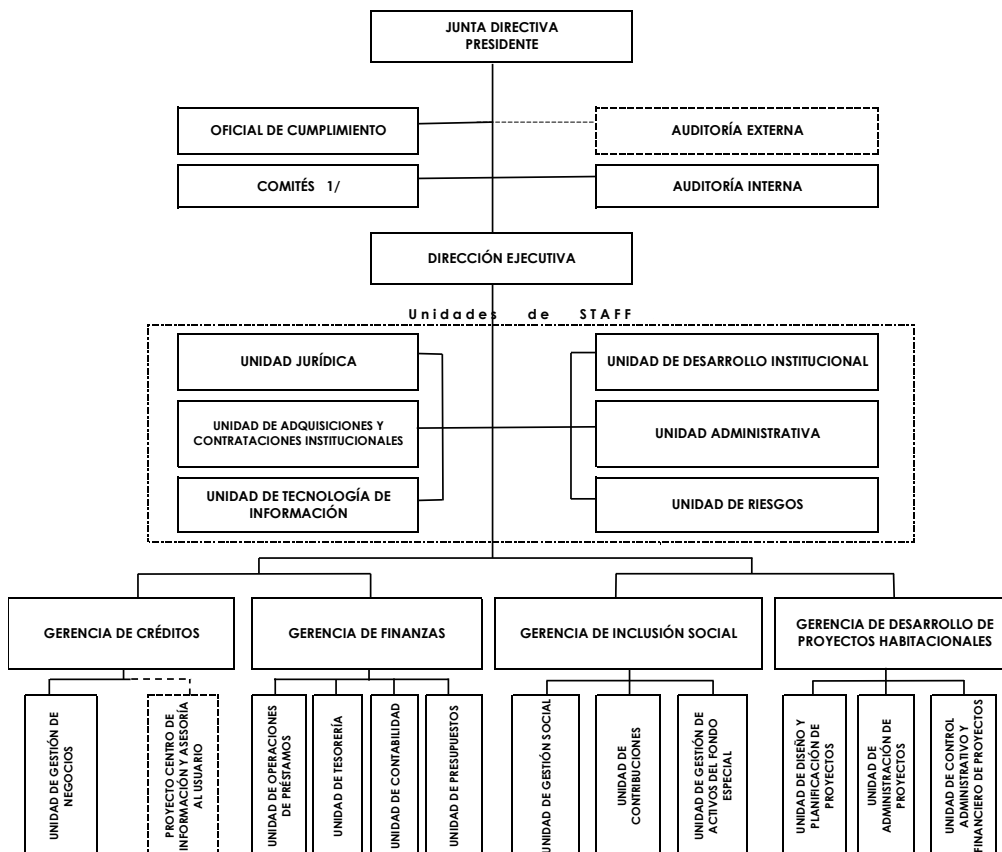
De acuerdo al Art. 6 de su Ley, el Fondo Nacional de Vivienda Popular, está conformado organizativamente por una Junta Directiva y su Presidente, quien es designado por el Presidente de la República de El Salvador.

Las operaciones del Fondo son supervisadas por una Auditoría Interna, Auditoría Externa y demás Entes Fiscalizadores del Estado. Como apoyo a la Junta Directiva, existen cuatro Comités de Trabajo conformando un cuerpo colegiado para el estudio de puntos estratégicos o de relevancia institucional a fin de integrar los fundamentos técnicos operativos y legales para la toma de decisiones de Junta Directiva.

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 supervisión general, la coordinación de las actividades del Fondo y es además el Representante Legal conjunta o separadamente con el Presidente de Junta Directiva.

Además está conformada por seis Unidades de Staff y cuatro Gerencias, contribuyendo todas ellas al logro de los objetivos estratégicos de FONAVIPO.

### ORGANIGRAMA DE FONAVIPO



1/- PLANEACIÓN ESTRATÉGICA  
- FONDOS EN ADMINISTRACIÓN  
- CRÉDITOS Y FINANZAS  
- AUDITORÍA



## C. RESPONSABILIDAD SOCIAL INSTITUCIONAL

**Ing. Roberto Mauricio Quintanilla Fuentes**  
**Director Ejecutivo.**

FONAVIPO a pesar de la crisis financiera mundial, logró en el año 2009 los mejores índices de desempeño desde su creación comparado con su histórico y con el Sistema Financiero y amplió sus operaciones: ha beneficiado y atendido a más de 25,000 familias, obtuvo el más alto retorno del patrimonio y cerró el año con una cartera sana (0% de mora).

El pilar fundamental de estos resultados positivos es el Sistema de Gestión de la Calidad, afectado positivamente por un eje transversal que es la mejora continua con Responsabilidad Social.

Para el año 2009 la Institución trabajó en seis áreas claves de la Responsabilidad Social: Principios, valores institucionales y gobernabilidad, las personas, proveedores, clientes, medio ambiente y las comunidades.

### Principios, valores institucionales y Gobernabilidad



Durante 2009 consolidó su pensamiento estratégico: Misión, Visión, Valores y Política de Calidad, enfocando su visión institucional hacia un nuevo reto: La inclusión responsable de las personas más pobres en la sociedad. También se incorpora en la Política de Calidad a las partes interesadas, con lo cual, se le da un espacio en el sistema a todo aquel que tenga un interés legítimo en FONAVIPO.

Respecto a la gobernabilidad, se fomentó un estilo de gestión con transparencia y una administración responsable enfocada en la sostenibilidad financiera y el cumplimiento de su misión; para lo cual durante el año 2009, se alcanzó una sinergia positiva entre el Sistema de Control Interno y el de Gestión de Calidad, destacándose los siguiente:

- Se fortaleció la estructura organizativa, alineándola con la nueva visión institucional estableciendo claramente: funciones, responsabilidades de cada área y segregación de funciones; con lo cual se desarrollan de manera transparente las operaciones del FONAVIPO.
- Se mejoraron 24 normativas, destacando la incorporación al Manual de Valoración de Riesgos, la gestión de riesgo operativo, que adherido con la gestión del riesgo crediticio, financiero, de tasa, liquidez y de prevención de lavado de dinero, ubican a FONAVIPO en la vanguardia de mecanismos de prevención de riesgos.
- Se realizaron 41 mejoras a los procesos y subprocesos, resaltando las mejoras vinculadas a la integración del Sistema de Gestión de Calidad con la Gestión de Riesgo Operativo, a través de la medición de productos no conformes e implementación de acciones correctivas y preventivas, para la mitigación de los riesgos operativos.

PERSPECTIVAS	INDICADORES			
	NOMBRE	RESULTADO	META 2009	CE
FINANCIERA	ROE	6.77%	3.30%	↑
	ÍNDICE DE EFICIENCIA	43.38%	65.00%	↓
	COEFICIENTE PATRIMONIAL	44.34%	12.00%	↑
CLIENTE	SATISFACCIÓN DEL CLIENTE	91.00%	80.00%	↑
PROCESOS INTERNOS	NIVEL DE MADUREZ SGC	4.40	4 - 5	↑
	EFFECTIVIDAD DEL SCI	146.00	100 - 175	↓
	ÍNDICE DE GESTIÓN	159.70%	90% - 110%	↑
PERFECCIONAMIENTO	DESEMPEÑO DEL PERSONAL	90	90 - 100	↑

CE= COMPORTAMIENTO ESPERADO	SUPERIOR	NORMAL	ACEPTABLE	BAJO
-----------------------------	----------	--------	-----------	------

RESULTADOS DE EVALUACIONES SEPARADAS		
ENTE EVALUADOR	TIPO DE EVALUACION	RESULTADO
<b>FITCH RATINGS</b>	Calificación de Riesgo	"A" con perspectiva estable.
<b>ICONTEC</b>	Certificación del Sistema de Gestión de Calidad.	Mantener el certificado bajo Norma ISO 9001:2000.
<b>Quality Training</b>	Medir la madurez del Sistema de Gestión de Calidad.	Nivel de madurez 4.4 de 5 niveles, según Norma Guía 66174:2003.
<b>Auditoria Externa</b>	Auditoria Financiera.	Informe en limpio, sin hallazgos.
<b>Auditoria Interna</b>	Evaluación al Sistema de Control Interno.	Sistema de Control Interno Efectivo, con bajo riesgo.

Como una práctica de buen gobierno corporativo, la Institución se abre a una serie de evaluaciones independientes: entes fiscalizadores, calificadores de riesgos, certificadores y auditores; obteniendo resultados relevantes que indican un efectivo manejo de recursos, eficiente gestión y prudencia en la asunción de riesgos.

Los buenos resultados alcanzados por FONAVIPO están sobre la base de su gente; por lo cual la gestión del talento humano se enfoca en su retención,

desarrollo y promoción, otorgamiento de prestaciones focalizadas en sus necesidades básicas, integración familiar e incentivos por su aporte a la mejora continúa.

Para el 2009 se otorgaron 16 becas de estudio, se desarrollaron 31 eventos de capacitación, se entregaron 1,280 canastas básicas de alimento, así como se realizaron 2 eventos de integración familiar, destacándose la III feria de salud para empleados y sus familiares y al finalizar el año se otorgaron reconocimientos relacionados con la eficiencia institucional.

Otro aspecto importante de destacar en la gestión del recurso humano es que al margen de la crisis financiera mundial, como una respuesta contracíclica, FONAVIPO expandió sus operaciones, incorporando en sus estrategias el desarrollo de proyectos habitacionales y el desarrollo de mecanismos de inclusión social, para lo cual se contrataron 38 empleados nuevos.



Los procesos de contratación se realizan bajo la óptica de inclusión social y teoría de género, en tal sentido el 57% de los empleados de la Institución son mujeres.

Además, se modificó el subproceso de Reclutamiento, Selección y Contratación de Personal, con el objetivo que personas con algún tipo de discapacidad tengan mayores oportunidades de participación en los procesos de selección y contratación.

La Institución consciente que el cuidado de los recursos naturales es una responsabilidad de todos y que genera una mejor calidad de vida en el corto y largo plazo, ha definido en el Manual de Organización y Funciones, como función principal de la Gerencia de Desarrollo de Proyectos Habitacionales, el desarrollar proyectos habitacionales de interés social, cumpliendo con la normativa medioambiental aplicable.



También en las bases de licitación para la contratación de los servicios para el desarrollo de proyectos habitacionales, se establecen apartados enfocados al respeto del medio ambiente y al cumplimiento de las leyes relacionadas; asimismo, se mantiene una supervisión directa durante la ejecución de los proyectos, hasta la liberación de la fianza ambiental de cada proyecto.

Al interior de la Institución se fomenta la cultura del ahorro energético, estableciéndose un convenio con el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, relacionado con el reciclaje de los desechos sólidos, así como mantener una Eco-estación para uso de los empleados y sus familiares.

Para el año 2009, el BID evaluó las operaciones de la Institución, determinando que tienen un riesgo ambiental mínimo.



Reciclaje de Papel Periódico

## CLIENTES



Son parte de la razón de ser del FONAVIPO, por tanto, se realizan esfuerzos para identificarlos, conocer sus necesidades y expectativas, con la finalidad de satisfacerlas, en ese sentido el usuario final es el cliente más importante de la Institución, las familias salvadoreñas de bajos ingresos (hasta cuatro salarios mínimos).

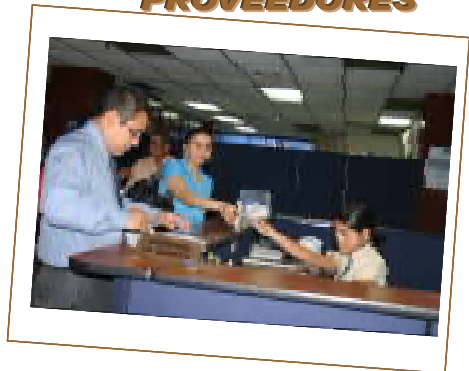
FONAVIPO a pesar de ser una Institución que opera como Banca de Segundo Piso, crea el Centro de Información y Asesoría al Usuario, para conocer necesidades y expectativas del usuario final e informarles sobre los Programas de la

Institución y asesorarles en la obtención de un crédito y/o subsidio para facilitarles una solución habitacional.

El Sistema de Gestión de Calidad Institucional, bajo el principio de enfoque al cliente establece que se mida su nivel de satisfacción y se faciliten los medios para que los clientes puedan manifestar sus quejas, sugerencias y denuncias.

En el año 2009 el promedio del nivel de satisfacción del cliente fue del 89.4% y no se recibió ninguna denuncia.

## PROVEEDORES



La gestión de proveedores en FONAVIPO, se realiza sobre la base de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y el principio del beneficio mutuo de las partes involucradas en las relaciones de negocio, para el año 2009 FONAVIPO hace coparticipe a los proveedores de la Responsabilidad Social, promoviendo el buen trato a los trabajadores y el cumplimiento de las leyes laborales y los aspectos de higiene y seguridad ocupacional.

La selección de proveedores, se basa en la evaluación de sus capacidades, para determinar en qué medida resulta idóneo para satisfacer las exigencias específicas del producto, obra o servicio requerido; la igualdad de acceso a participar en los procesos de contratación esta dada por la libre concurrencia de los proveedores potenciales, los criterios de adjudicación están claramente determinados en las bases de licitación y términos de referencia y los resultados son publicados en la pagina Web institucional.

Asimismo, como parte del Sistema de Gestión de Calidad, se define el mecanismo de medición reciproca, donde la Institución mide el nivel de satisfacción del proveedor y evalúa el servicio recibido por éstos, con el objetivo de conocer sus necesidades y mejorar continuamente las relaciones de negocio.

En el año 2009 como resultado de las mediciones se determinó que el 100% de los proveedores manifestaron que desean continuar participando en los procesos de compra de la Institución y referente a la evaluación de los servicios que estos brindan a FONAVIPO, el 100% se encuentran en las categorías "A+" y "A".

### **COMUNIDAD**



En la gestión diaria de la Institución la atención a la comunidad es un imperativo, es la razón de ser de FONAVIPO "Facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias mas pobres", es así que durante el 2009, la Institución benefició y atendió a más de 25,000 familias, a través de la contratación de bienes y servicios, el otorgamiento de créditos y subsidios para autoconstrucción y apoyo a la generación de 9,214 nuevos empleos.

En adición, al quehacer institucional, FONAVIPO para el 2009 promueve la coparticipación de los proveedores en la Responsabilidad Social con la comunidad: establece en sus bases de licitación que para el desarrollo de proyectos habitacionales los constructores deben contratar el 20% de la mano de obra y la compra de los materiales de construcción en la zona de ejecución de los proyectos, para apoyar la generación de empleo y desarrollo económico de los municipios y comunidades de mayor pobreza en el país.

El Banco Interamericano de Desarrollo sostiene:

"...que FONAVIPO se ha ganado la reputación de combinar prácticas financieras rigurosas, que incluyen un innovador modelo de evaluación de riesgo y políticas de préstamo sostenibles, con asistencia técnica para los consumidores que están en la base de la pirámide económica y social".

### III. PRINCIPALES LOGROS

#### A. PROGRAMA DE CRÉDITOS

FONAVIPO, con la finalidad de cumplir la misión social encomendada, ha puesto a disposición de las Instituciones Autorizadas, una variedad de alternativas de financiamiento que permitan canalizar recursos para satisfacer las diferentes necesidades de las familias de bajos ingresos. Entre las alternativas de financiamiento para soluciones habitacionales, se encuentran los siguientes destinos y líneas:

- Crédito-Contribución.
- Construcción y mejoramiento de vivienda.
- Compra de vivienda nueva o usada.
- Compra de lotes.
- Proyectos habitacionales de interés social.
- Construcción, mejora de vivienda e introducción de servicios básicos (Mini créditos para mejoramiento de vivienda).
- Línea de crédito rotativo para reestructurar saldos de crédito.
- Líneas de crédito para atender en casos de emergencia, rehabilitación o fuerza mayor.



El Presidente de la República y el Presidente de FONAVIPO  
En presentación de planos de comunidad Nuevo Belén, San Miguel

Durante el año 2009, en FONAVIPO, a pesar de la crisis económica internacional que afecto al país, se otorgaron créditos por US \$21.34 Millones, beneficiando a 5,293 familias salvadoreñas. En consecuencia, las personas beneficiadas en 2009 con el Programa de Créditos ascienden a más de 21 mil 172 salvadoreños<sup>2</sup>,

Gráfico No. 2

Créditos desembolsados acumulados (Millones) 1992 – 2009

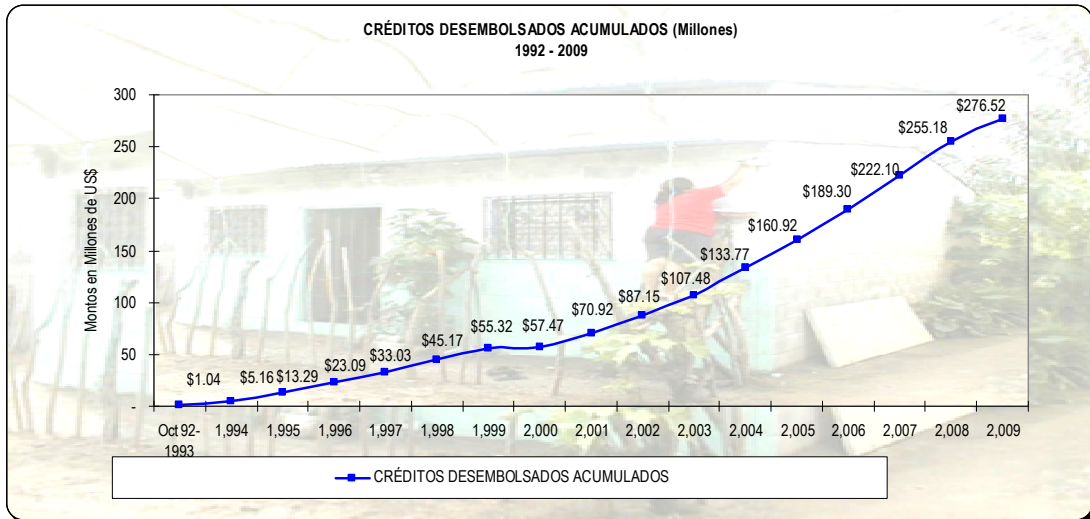
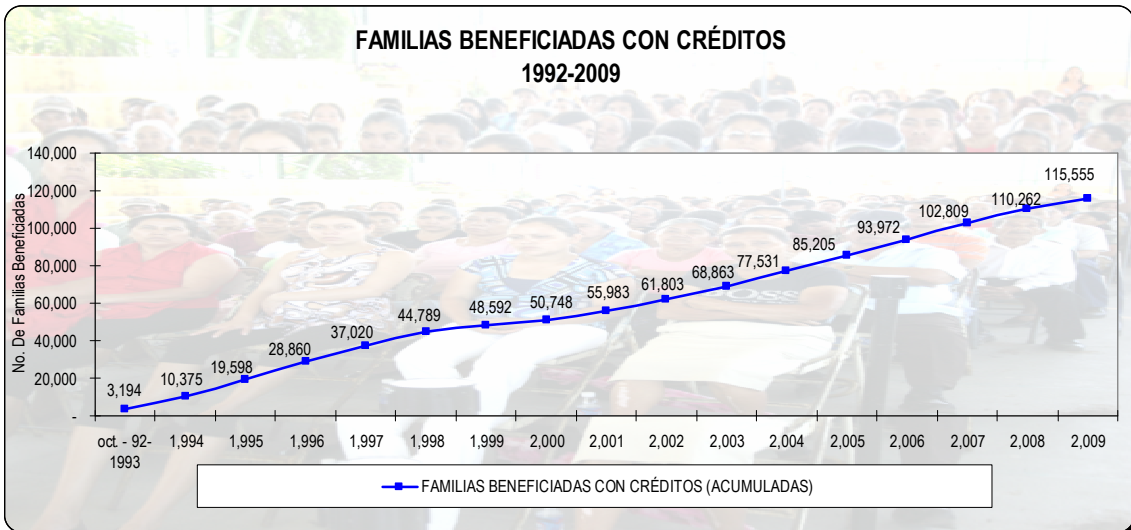


Gráfico No. 3

Familias beneficiadas con créditos acumulados 1992 – 2009



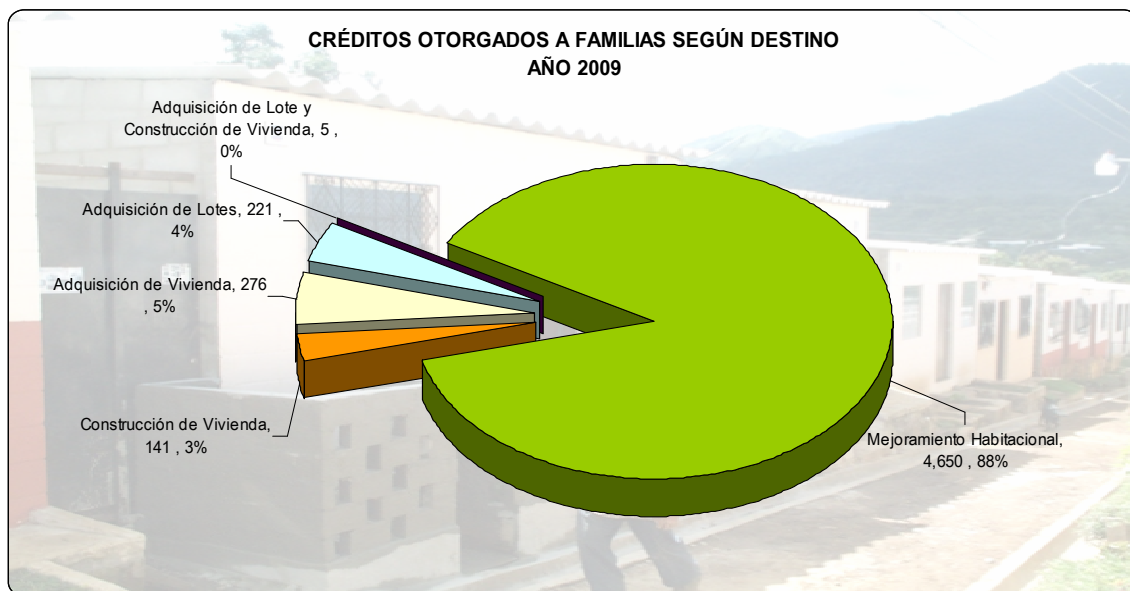
FONAVIPO, destina recursos financieros para atender diferentes rubros de vivienda, contando para ello con una variedad de productos crediticios, que contribuyen a mejorar las condiciones de vida de

<sup>2</sup> Según datos oficiales de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples de la DIGESTIC, el promedio de miembros por familia en el país, es de 4.0 personas

las familias de escasos recursos, para cada necesidad en particular. Durante 2009, los créditos han sido destinados para lo siguiente:

Gráfico No. 4

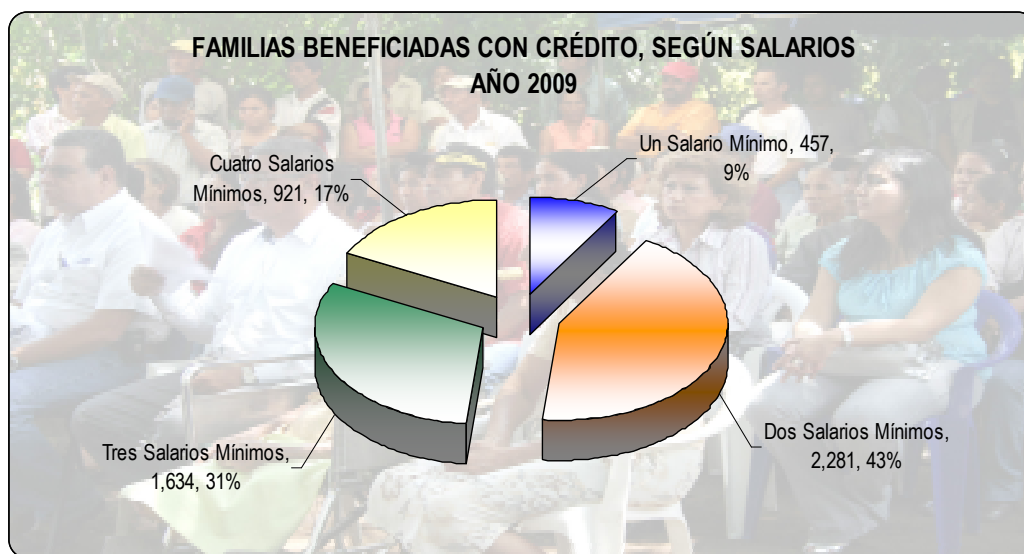
Créditos otorgados a familias, según destino, ene – dic 2009



FONAVIPO brinda atención a las familias de hasta cuatro salarios mínimos (US \$830.40), distribuyéndose según el siguiente detalle:

Gráfico No. 5

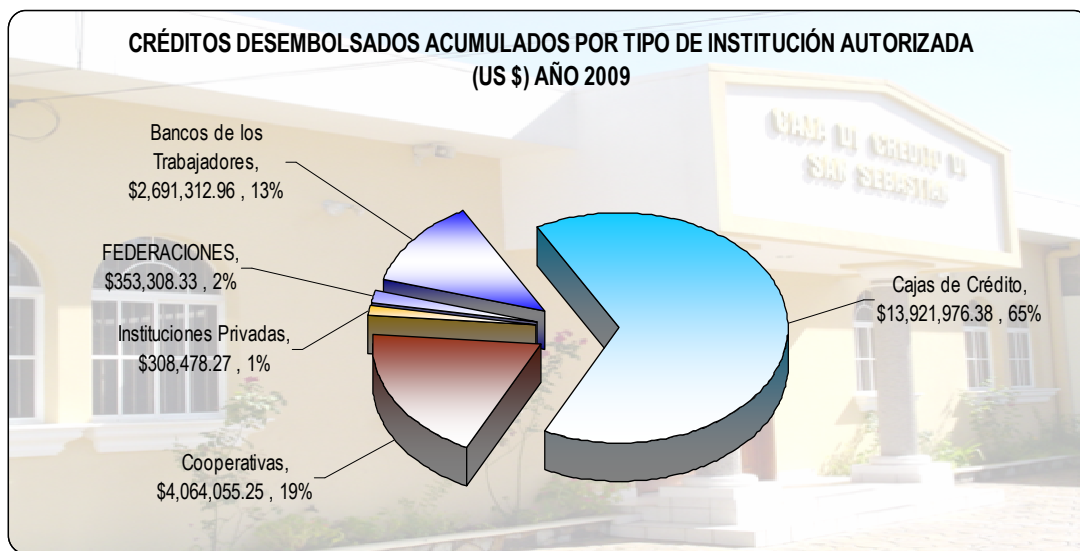
Familias beneficiadas con créditos, según salarios, ene – dic 2009



El Programa de Créditos brinda cobertura a nivel nacional a través de las Instituciones Autorizadas, apoyando a las familias a solucionar su problema habitacional a lo largo y ancho del territorio nacional.

Gráfico No. 6

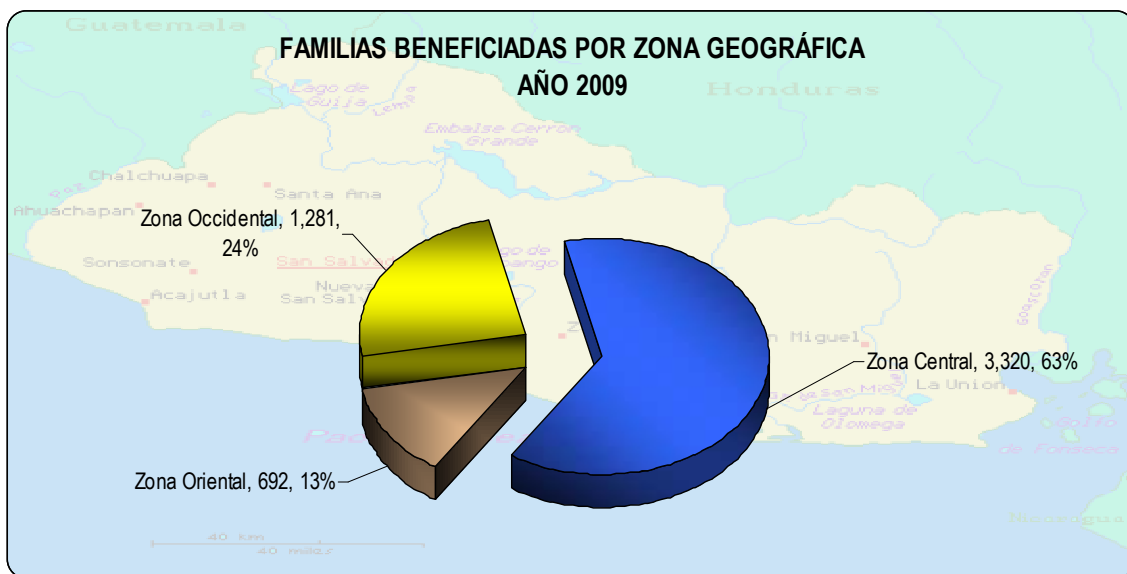
Créditos desembolsados acumulados por tipo de Institución Autorizada, ene – dic 2009



Gracias a la cobertura a nivel nacional que poseen las Instituciones Autorizadas por FONAVIPO, el Programa de Créditos llega a todos los rincones de El Salvador, facilitando el acceso al financiamiento habitacional a las familias de escasos recursos.

Gráfico No. 7

Familias beneficiadas por zona geográfica, según lugar de habitación, ene – dic 2009





- **Nuevas Estrategias Crediticias**

**Mesas de Negocios desarrolladas en 2009:**

En junio se realizó la vinculación de negocios del proyecto de desarrollo habitacional denominado “Bosques de Tierra Buena”, con la participación de SAC Integral y ACACYC-PNC de R.L.

En agosto se llevó a cabo la vinculación de negocios del proyecto de lotificación “Milagro de Dios II y III etapa”, ubicado en Guazapa. Participaron la Caja de Crédito de Aguilares y SAC Integral.

En octubre se efectuó vinculación de negocios entre las instituciones FUSAI y Salazar Romero con BANCOFIT, BTS, Cajas de Crédito Metropolitana y Soyapango.

En el mes de noviembre se desarrollo una vinculación de negocios entre FOSAFFI y Cajas de Crédito de Soyapango, Metropolitana, Integral y ACACYC-PNC de R.L.

**Capacitaciones otorgadas a las Instituciones Autorizadas:**

Durante 2009 se impartieron una serie de capacitaciones, con el fin de dotar a las Instituciones Autorizadas de las herramientas necesarias para desarrollar más eficientemente su labor. Entre las temáticas abordadas en las capacitaciones están:

- Herramientas para el manejo de la liquidez.
- Fuerza jurídica en la ejecución de documentos legales.
- Gestión de riesgos y lavado de dinero.
- Fortalecimiento sistema de control interno con enfoque en el informe COSO/ERM.
- Construcción del flujo de vencimiento de activos y pasivos.
- Normas internacionales para prácticas de auditoria interna.

Como resultado se realizaron un total de 16 capacitaciones en diferentes zonas geográficas del país, fortaleciendo las capacidades de 308 funcionarios de 52 Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos.

**Productos financieros:**

A finales de 2009 y para atender la emergencia causada por la tormenta IDA en el mes de noviembre, FONAVIPO puso a disposición de las Instituciones Autorizadas, dos productos de créditos, dirigidos a solventar las necesidades de las familias afectadas por desastres naturales, reforzando de esta forma los mecanismos de intervención inmediata ante tales eventos. Los mecanismos implementados, son los siguientes:



El Presidente de la República, la Primera Dama de la República y el Presidente de FONAVIPO Inspeccionan los daños provocados por las lluvias de “IDA”, Verapaz, San Vicente.

- **Línea rotativa especial de Crédito-Contribución en casos de emergencias, rehabilitación y reconstrucción:**

Su objetivo es facilitar el acceso a créditos, acompañado de una contribución a través de la red de Instituciones Autorizadas por FONAVIPO, para contribuir a aliviar el problema habitacional a familias de bajos ingresos (inferiores o iguales a 4 salarios mínimos), afectadas por desastres naturales, calamidad pública o estado de emergencia; eventos calificados o declarados por parte de la Presidencia de la República o el Órgano Legislativo.

- **Línea rotativa especial de crédito para reestructurar saldos de crédito, más contribución en casos de emergencia, rehabilitación y reconstrucción:**

Su objetivo es facilitar el acceso a través de las Instituciones Autorizadas, a la reestructuración de los saldos de la cartera de préstamos preexistentes en las Instituciones, concedidos bajo las diferentes Líneas de Crédito de FONAVIPO, acompañado de una contribución otorgada a las familias de bajos ingresos (inferiores o iguales a 4 salarios mínimos) afectadas por desastres naturales, calamidad pública o estado de emergencia; eventos calificados o declarados por parte de la Presidencia de la República o el Órgano Legislativo, a fin de brindar a las familias un mayor plazo y una menor cuota de pago.

- **Nuevas Instituciones Autorizadas para operar en el Programa de Créditos:**

Durante el año 2009, el Programa de Créditos incorporó a una nueva Institución como intermediaria de sus recursos: Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito de Productores de Cuscatlán y Cabañas – ACAPRODUSCA DE R.L.

## B. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES

El Programa de Contribuciones para Vivienda, fue dado en administración al Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO de conformidad con su Ley de creación en 1992.

La contribución para vivienda consiste en un aporte estatal en dinero o especie con el objeto de facilitarle a la familia salvadoreña el acceso a una solución habitacional de interés social.

Durante 2009 la institución inicio un proceso de cambios, entre ellos la redefinición de la Visión Institucional y reenfocar la Estructura Organizativa a la inclusión social de las familias salvadoreñas más pobres, en busca de facilitarles responsablemente una solución habitacional propia. En este sentido, fue necesario efectuar una revisión total a las Normas del Programa de Contribuciones, con el objeto de armonizarlas a la nueva visión.

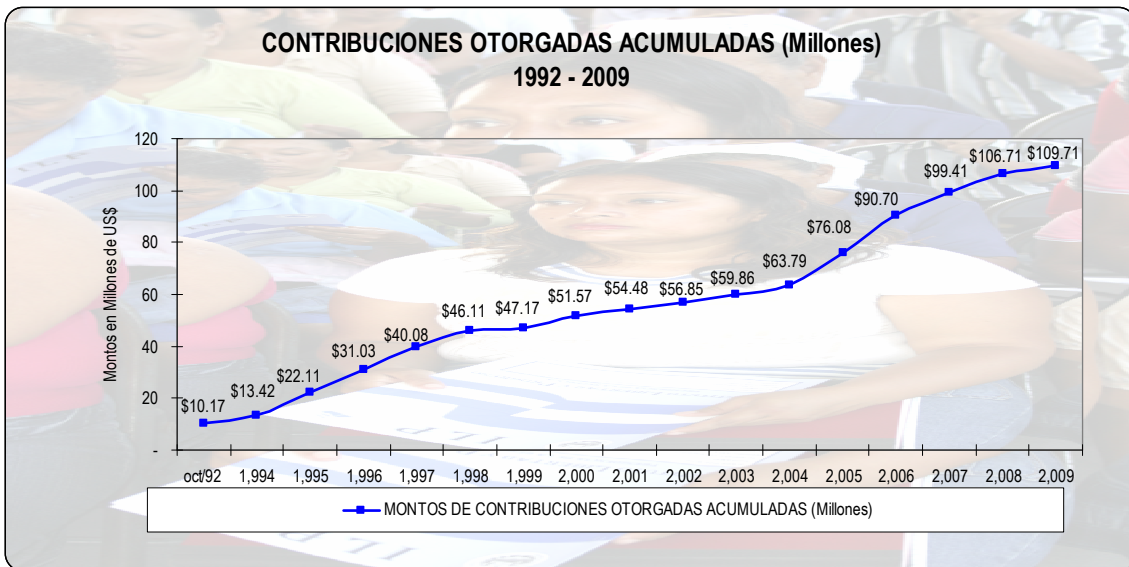


Comunidad San Julián, Sonsonate,  
Entrega de escrituras de propiedad.

Durante el año 2009 en FONAVIPO, se otorgaron contribuciones para vivienda por US \$2.99 Millones, beneficiando a 1,568 familias salvadoreñas y consecuentemente a más de 6,272 salvadoreños<sup>3</sup>.

Gráfico No. 8

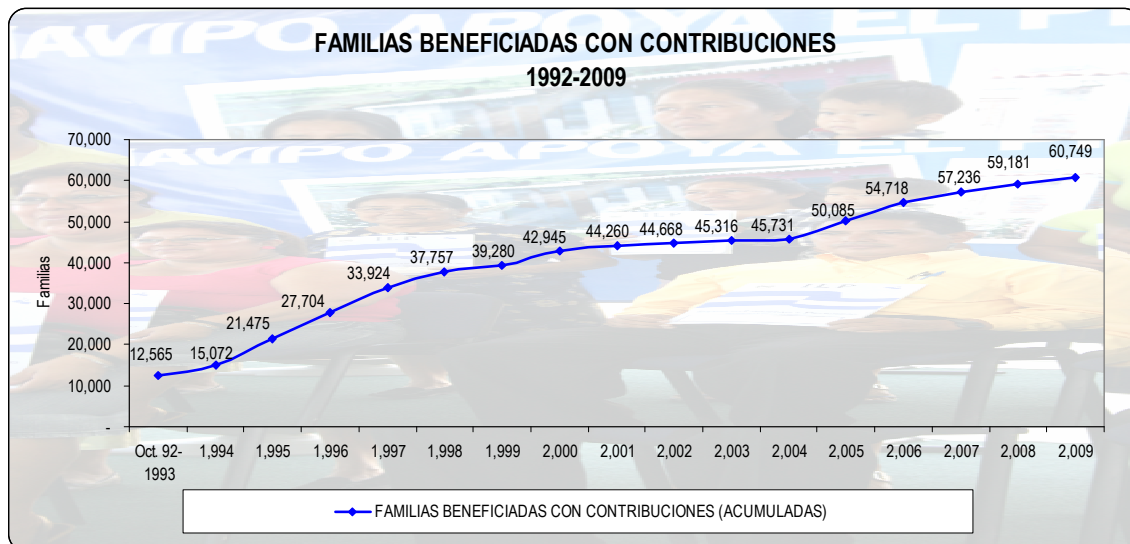
Contribuciones otorgadas acumuladas 1992 – 2009



<sup>3</sup> Según datos oficiales de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples de la DIGESTIC, el promedio de miembros por familia en el país, es de 4.0 personas

Gráfico No. 9

Familias beneficiadas con contribuciones. Acumulado 1992 – 2009



#### Modalidades de Contribución para Vivienda:

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

La población objetivo de esta modalidad son las familias elegibles, con ingresos familiares mensuales de hasta cuatro salarios mínimos, que no sean propietarios de un inmueble y que demuestren su esfuerzo mediante el pago que realice la familia para complementar el precio de venta autorizado del inmueble.

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

La población objetivo de esta modalidad son las familias elegibles, con ingresos familiares mensuales de hasta dos salarios mínimos y que muestren su esfuerzo en ser propietarias de un terreno, que no tengan una vivienda permanente o que la posean y no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.

- **Modalidad de Nuevos Asentamientos Organizados – NAO's.**

La población objetivo de esta modalidad son las familias elegibles, con ingresos familiares mensuales de hasta dos salarios mínimos, que no poseen inmuebles a su favor y que están reubicados en el lote asignado en un nuevo asentamiento.

- **Crédito – Contribución en dinero.**

La población objetivo de esta modalidad son las familias elegibles, con ingresos familiares mensuales de hasta cuatro salarios mínimos, que deseen adquirir un inmueble, o mejorar el que poseen y que demuestren su esfuerzo en haber obtenido la aprobación de un crédito para vivienda por una Institución Autorizada del Programa de Créditos.

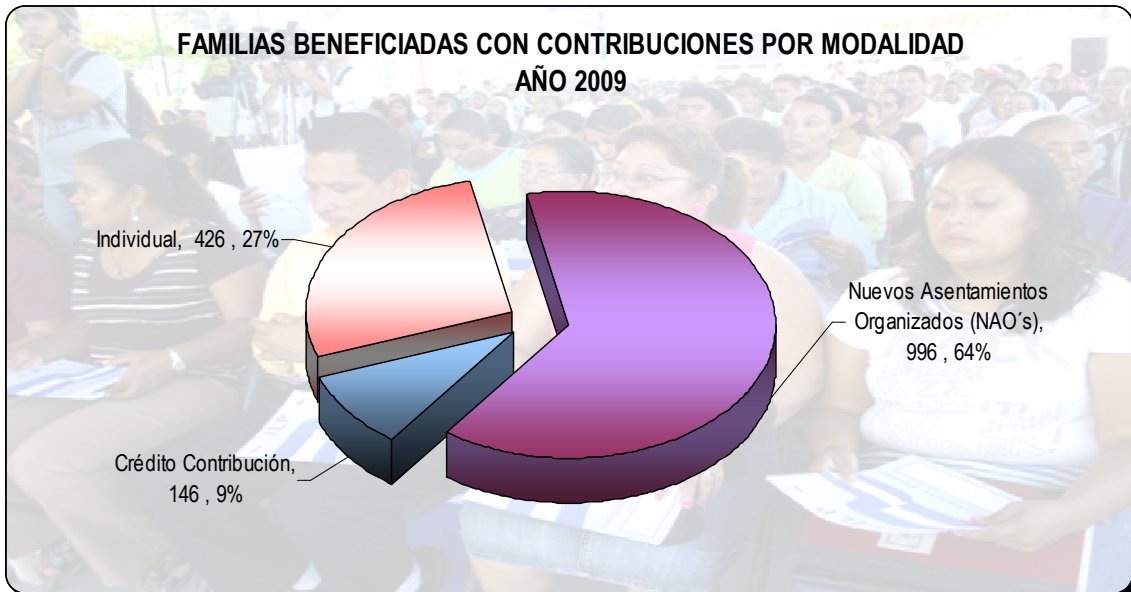
- **Crédito – Contribución en especie para los proyectos habitacionales de interés social, desarrollados por FONAVIPO.**

La población objetivo de esta modalidad son las familias elegibles, con ingresos familiares mensuales de hasta cuatro salarios mínimos que desean adquirir una vivienda, que no sean propietarios de un inmueble y que demuestren su esfuerzo mediante la aprobación de un crédito, que conjunta o separadamente con un aporte propio complementa el valor para la adquisición de la vivienda.

Durante 2009 los recursos otorgados en Contribuciones para Vivienda se destinaron, de acuerdo a las siguientes modalidades:

Gráfico No. 10

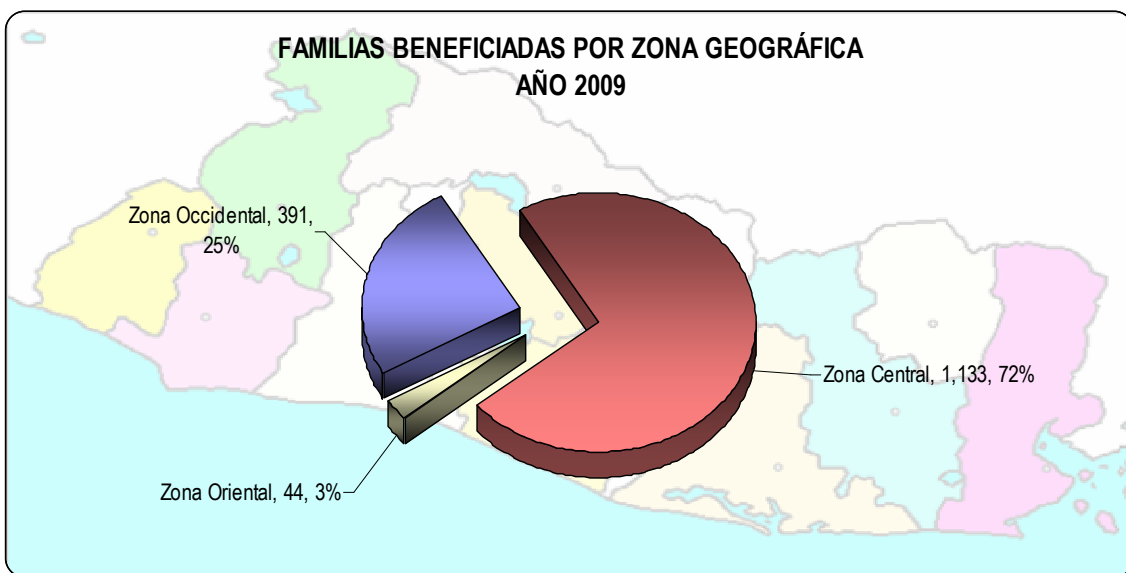
Familias beneficiadas con contribuciones por modalidad 2009



El Programa de Contribuciones a través de sus diferentes modalidades, atiende a las familias de escasos recursos ubicados en diferentes zonas geográficas del país, lo cual se puede observar según el siguiente detalle:

Gráfico No. 11

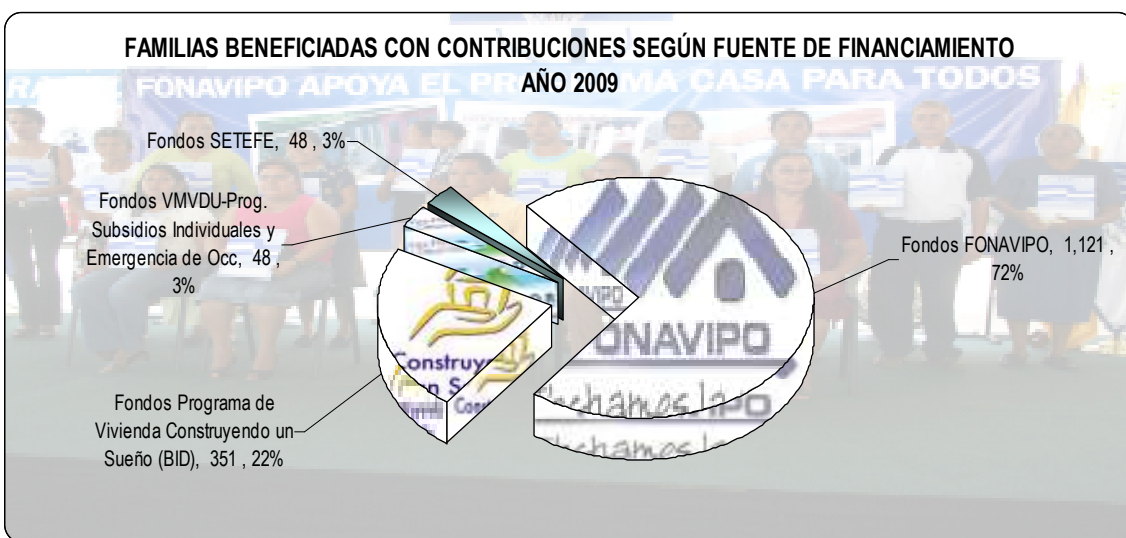
Familias beneficiadas con contribuciones por zona geográfica 2009



Los recursos del Programa de Contribuciones para vivienda, provienen principalmente de su Patrimonio, contando también con otras fuentes de financiamiento que cuyos objetivos coinciden en brindar soluciones habitacionales a las familias que más lo necesitan. Se presenta a continuación el detalle de la participación en el financiamiento del programa:

Gráfico No. 12

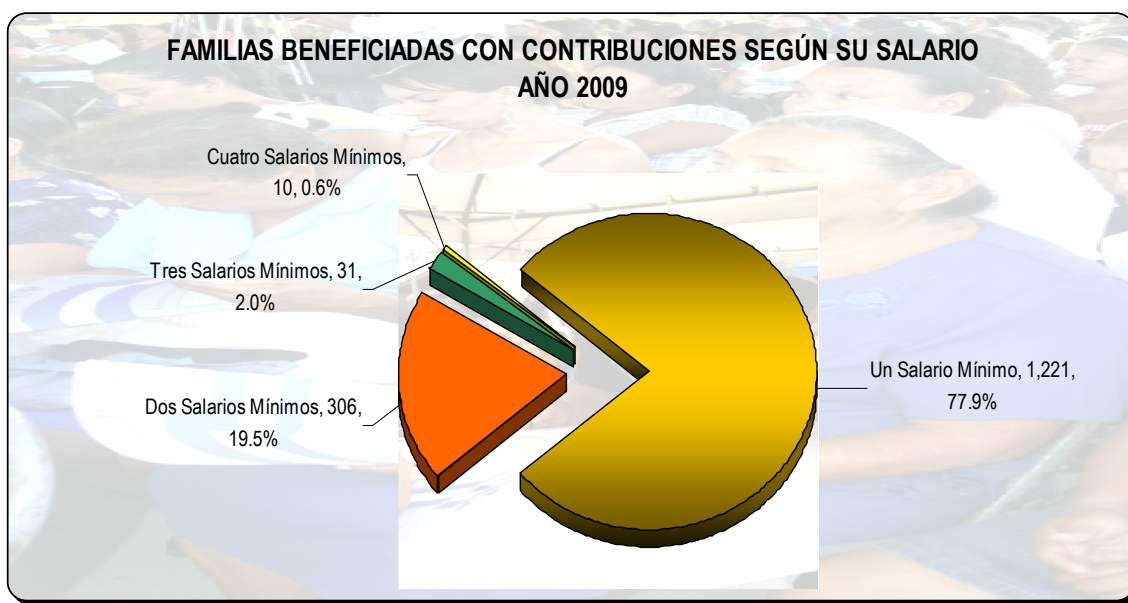
Familias beneficiadas con Contribuciones, según fuentes de financiamiento 2009



FONAVIPO brinda atención a las familias de hasta cuatro salarios mínimos (US \$830.40), en 2009 el Programa de Contribuciones atendió a las familias de más bajos recursos, según el siguiente detalle:

Gráfico No. 13

Familias beneficiadas con contribuciones, según su salario 2009



**Otras fuentes de ingreso en apoyo al Programa de Contribuciones:**

Se realizaron inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones por un monto de US \$1.27 millones y se recuperaron US \$0.37 millones de la cartera del Fondo Especial de Contribuciones, con lo que se contribuye a financiar el Programa de Contribuciones para Vivienda.

### C. GESTIÓN SOCIAL

En concordancia con la nueva visión del Gobierno Central FONAVIPO, alineó su visión institucional, su misión, sus valores y Política de Calidad, así mismo, se creó la Gerencia de Inclusión Social, a partir del 1 de julio de 2009.

Ésta área nace con la misión de planificar y ejecutar las actividades encaminadas a contribuir a la inclusión social de la población objetivo de FONAVIPO.

Entre sus principales áreas de trabajo se encuentran: realizar propuestas de proyectos sociales en beneficio de la población objetivo del Fondo, apoyar a las familias en el proceso de postulación para acceder a la contribución para vivienda y a obtener una solución habitacional, generar información para establecer políticas de inclusión en materia de proyectos habitacionales integrales, establecer indicadores o herramientas aplicables para medir el impacto social posterior al beneficio otorgado a las familias objetivo del Fondo.



Familias beneficiadas con entrega de escrituras de propiedad

Comunidad Villa Madrid, Colón, La Libertad.

Durante el año 2009, el área de Gestión Social realizó las siguientes actividades:

- **Requerimientos Internos**

**Censos y estudios socioeconómicos:**

De junio a diciembre 2009, se realizó el levantamiento censos en comunidades de diferentes municipios del país, así como estudios socioeconómicos, atendiendo a un total de 2,875 familias.

**Jornadas de documentación:**

Se realizaron 5 jornadas de documentación, para completar expedientes e iniciar proceso de legalización de las comunidades: San Julián, Acajutla; Distrito Italia, Tonacatepeque; comunidad Nueva Esperanza, San Vicente; comunidad Villa Madrid, Colón, comunidad Hermano Lejano, San Salvador.



## **Verificaciones:**

### **Crédito - Contribución**

Se realizaron visitas a las comunidades: Santa Elena, Usulután; Jardines de la Nueva Acajutla, Sonsonate; cantón Primavera, Quezaltepeque; valle Las Delicias, San Martín, Prados de Venecia y Urbanización Los Conacastes, Soyapango; Reparto Las Cañas, Ilopango; Reparto Universitario, Mejicanos; cantones La Fuente y Las Flores, Tonacatepeque; Barrio El Calvario, Ciudad Delgado; Residencial Madrid, cantón Aldea San Antonio, Santa Inés, Santa Ana; Residencial Valencia, San Sebastián Salitrillo; Colonia Los Filtros, La Libertad, para verificar que las familias postulantes cumplieran con los requisitos de esta modalidad.

### **Modalidad individual**

Se realizaron verificaciones en los municipios de: Olocuilta, Cojutepeque, Nahuizalco, Ciudad Delgado, San Salvador y Santa Tecla, para constatar que las familias postulantes cumplieran con los requisitos de esta modalidad.

### **Modalidad NAO's**

Se realizaron verificaciones en el municipio de Apastepeque y Comunidad Vista al Río.

#### **▪ Requerimientos Externos**

Se Levantó censo a familias que ocuparon terreno del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia – ISNA, en el municipio de San Martín, San Salvador.

Se levantó censo a familias afectadas por el problema de la cárcava en el municipio de Ilopango, San Salvador.



El Presidente de la República, Mauricio Funes, junto al Ing. Marco Antonio Fortín  
Entrega de escrituras a familias de comunidad San Julián, Sonsonate.

## D. DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES

Las acciones de FONAVIPO como parte de su nueva visión, se encaminan a participar activamente en el Plan Global Anticrisis y en el Plan Nacional de Vivienda “Casa para Todos” que impulsa el Gobierno Central, retomando su rol de desarrollador de proyectos habitacionales de interés social, orientados a satisfacer las necesidades de la población objetivo de Fondo.

La Gerencia de Desarrollo de Proyectos Habitacionales nace con la misión de diseñar, contratar y supervisar de forma transparente, eficaz y eficiente el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social.



El Presidente de la República, Mauricio Funes,  
Entrega las llaves de las primeras viviendas en Lomas de San Antonio, Sonsonate,  
Dentro del Programa “Casa para Todos”.

Entre las actividades realizadas por la Gerencia de Desarrollo de Proyectos Habitacionales se encuentran las siguientes:

- Aprobación por parte de Junta Directiva de las carpetas técnicas de proyectos del Plan Anticrisis, denominado Urbanización Nuevo Belén, ubicado en el departamento de San Miguel y Urbanización La Bretaña, ubicado en el departamento de San Salvador, municipio de San Martín.
- Inicio de la carpeta técnica del proyecto Urbanización La Bretaña.
- El 16 de septiembre se llevó a cabo la invitación a Licitación Pública por invitación de las obras en urbanización del Proyecto Nuevo Belén, fueron evaluadas las ofertas y adjudicada la obra a la empresa TP, S.A. de C.V.
- En el mes de diciembre, el Presidente de la República colocó la primera piedra del proyecto Urbanización Nuevo Belén.



El Presidente de la República, Mauricio Funes y el Ing. Marco Antonio Fortín  
Revisan los planos de lo que será el proyecto habitacional Nuevo Belén.

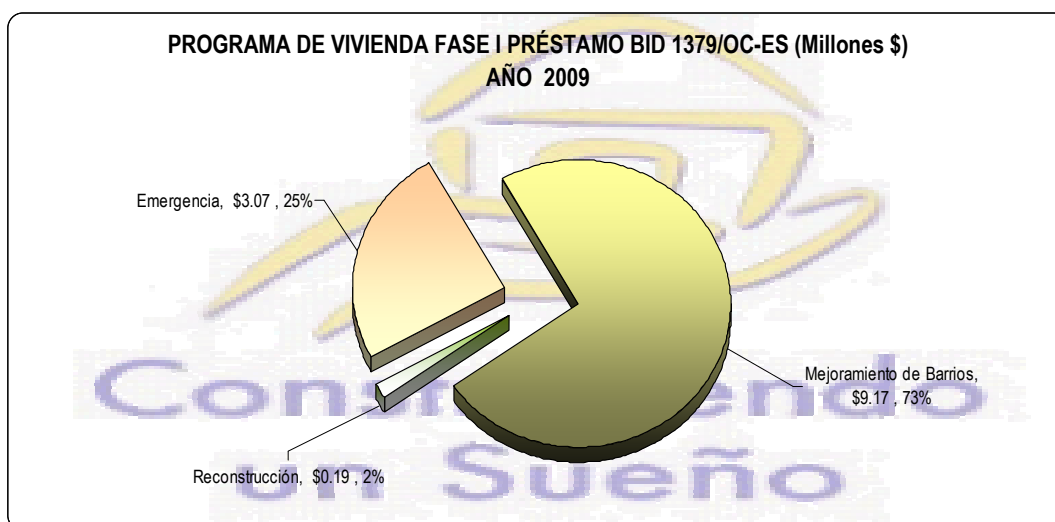
## E. FONDOS EN ADMINISTRACIÓN

### Fideicomiso Construyendo Un Sueño.

En el Programa de Vivienda Fase I, Fideicomiso Construyendo un Sueño, FONAVIPO ha administrado fondos, por US \$14.4 millones, con los cuales se han beneficiado a 4,675<sup>4</sup> familias, introduciéndose servicios de agua potable, aguas negras, aguas servidas, aguas lluvias, obras de urbanización, módulos sanitarios, casas comunales, planta de tratamiento y mejoramiento vial, en los municipios de: Ahuachapán, Atiquizaya, San Vicente, Tacuba, Sensuntepeque, Jujutla, San Salvador, Aguilares, Metapán, San Miguel, Usulután, Chalatenango, Chinameca, Armenia y Cojutepeque; asimismo, con los recursos administrados se otorgaron Contribuciones para Vivienda a través del Programa de Contribuciones que administra FONAVIPO.

Gráfico No. 14

Programa de Vivienda Fase I, Préstamo BID 1379/OC-ES (Millones) 2009



La ejecución de estos proyectos se han financiado con fondos provenientes del BID, GOES, Alcaldías Municipales y Comunidades, estas dos últimas además de hacer sus aportes en efectivo, también han contribuido con la realización de diversas obras.



La Primera Dama de la República, Vanda Pignato,  
Coloca la primera piedra para construcción de 48 viviendas en Atiquizaya

<sup>4</sup> De estas familias, 351 se reportan en el Programa de Contribuciones.

## F. ACTIVIDADES DE RELEVANCIA

### ▪ Juramentación del Presidente de FONAVIPO.

El 1 de junio de 2009, el Ing. Marco Antonio Fortín fue juramentado por el Presidente de la República, Mauricio Funes, para desempeñarse como Presidente del Fondo Nacional de Vivienda Popular.



### ▪ Lanzamiento del Programa Global de Vivienda y Soluciones Habitacionales “Casa para Todos”.

El 16 de julio de 2009, el Presidente de la República, Mauricio Funes, lanzó el Programa “Casa para Todos”, el cual es fruto de la cooperación entre el Gobierno de la República y el sector privado, particularmente con la Asociación Bancaria de El Salvador (ABANSA) y la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO).

Por parte del Estado, participan el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, que es el ente rector de la política de vivienda; el Fondo Social para la Vivienda; el Fondo Nacional de Vivienda Popular y el Banco Multisectorial de Inversiones.



### ▪ Escrituraciones

Durante el año 2009, la Unidad Jurídica llevó a cabo procesos de legalizaciones y de formalizaciones de donaciones, de acuerdo al siguiente detalle:

- a. Legalización en comunidad San Julián, Acajutla de casos ex IVU, cuyos propietarios tenían más de 40 años de residir en sus lotes y no poseían título de propiedad, lográndose, luego del análisis respectivo que las familias pudieran suscribir sus escrituras y con ello ser legítimos propietarios.

- b. Legalización de la primera etapa del proyecto Comunidad Villa Madrid NAO's cuya legalización se inició desde el año 2001, lográndose concretar en octubre 2009.
- c. Formalización de donación de porciones de terreno por parte del Ministerio de Hacienda en el que se encuentra asentada la Comunidad Distrito Italia, Tonacatepeque, y que se transfirieron a FONAVIPO en 2009, después de más de 8 años de gestionarse su donación.



Sra. Blanca Avelar, residente de comunidad San Julián, Sonsonate  
Recibe de manos del Presidente de la República, su título de propiedad.

▪ **Prevención de lavado de dinero y de activos.**

FONAVIPO como Institución socialmente responsable, considera indispensable disponer de un efectivo programa de prevención de lavado de dinero y de activos, adaptado a las regulaciones nacionales e internacionales y con capacidad de hacer frente a los riesgos de lavado de dinero, que representan las tipologías utilizadas para el cometimiento de crímenes financieros. En este sentido, en el año 2009 también se cumplió con el objetivo de mantener la integridad de la Institución y la confianza de las partes interesadas, a partir de:

- a. **Organización interna de la prevención:** Conformada por directivos de alto nivel, funcionarios específicamente designados para la prevención y la función independiente de Auditoría Interna.
- b. **Políticas y lineamientos:** Las políticas de FONAVIPO en esta materia, están recopiladas en las normativas internas, aprobadas por Junta Directiva y Dirección Ejecutiva, adaptadas e implementadas en todas las gerencias y unidades de la Institución.

- c. **Conocimiento del cliente:** Esta política se desarrolla a partir de estrictos requerimientos de identificación del cliente y el establecimiento de filtros, como la prohibición de operar con determinadas personas o empresas de alto riesgo.
- d. **Comunicación de operaciones sospechosas:** Se han establecido procedimientos que permiten que todas las operaciones sospechosas, puedan ser comunicadas a las autoridades, garantizando estricta confidencialidad.
- e. **Capacitación:** Con el fin de capacitar a los empleados en la prevención del delito y darles a conocer la manera de proceder en tales casos, durante 2009 se impartieron jornadas de formación en materia de prevención del lavado de dinero, en las cuales participaron un total de 116 asistentes, empleados de FONAVIPO.



Se imparten capacitaciones sobre prevención de lavado de dinero.

▪ **Compras y Licitaciones.**

Durante el año 2009, la Unidad de Adquisiciones y Compras Institucionales gestionó de forma ágil, transparente y oportuna la adquisición de bienes y servicios requeridos por las diferentes áreas de FONAVIPO, dentro del marco legal aplicable, con la finalidad de contribuir a los objetivos institucionales. A continuación se presenta un resumen de las adquisiciones realizadas en el año 2009:

Cuadro No. 1

Resumen de adquisiciones en 2009

<b>RESUMEN DE ADQUISICIONES 2009</b>			
<b>Ítem</b>	<b>TIPO DE CONTRATACIÓN</b>	<b>PARCIAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>18</b>	<b>LICITACIONES</b>		<b>\$ 4,286,639.25</b>
5	Fondos propios	\$ 1,951,816.62	
12	Fondos BID	\$ 2,138,721.51	
1	Fondos Marruecos	\$ 196,101.12	
<b>859</b>	<b>LIBRE GESTIÓN</b>		<b>\$ 647,216.95</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 4,933,856.20</b>

- **Aprobación de crédito por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).**

En agosto de 2009, el Banco Interamericano de Desarrollo – BID aprobó a FONAVIPO un préstamo por US\$7.0 millones de dólares, a un plazo de cinco años, con recursos de la iniciativa Oportunidades para la Mayoría, el cual permitirá que FONAVIPO proporcione nuevos financiamientos a sus Instituciones

Autorizadas, las que a su vez proveerán préstamos a al menos a 2,300 familias de bajos ingresos, con los cuales podrán comprar un terreno o construir, ampliar o mejorar poco a poco una solución habitacional. El préstamo será reforzado con asistencia técnica, lo que incluye el establecimiento de un centro de información y asesoría, que ayudará a los actuales o futuros propietarios de vivienda popular a presentar la documentación adecuada y cumplir con los trámites necesarios para obtener un préstamo.

De acuerdo al BID, FONAVIPO cuenta con un modelo de negocio financiero original y sostenible que permite a las familias de bajos ingresos mejorar y ampliar una casa ya existente, movilizand recursos de los sectores público y privado, que incluye bancos comerciales e instituciones multilaterales. Esos recursos se canalizan luego a instituciones microfinancieras de todo el país, que atienden al mercado de bajos ingresos, que de otra manera no tendría acceso a créditos.



*OPORTUNIDADES para la MAYORIA*

Alianza público-privada para inversión en vivienda popular

#### IV. GESTIÓN FINANCIERA

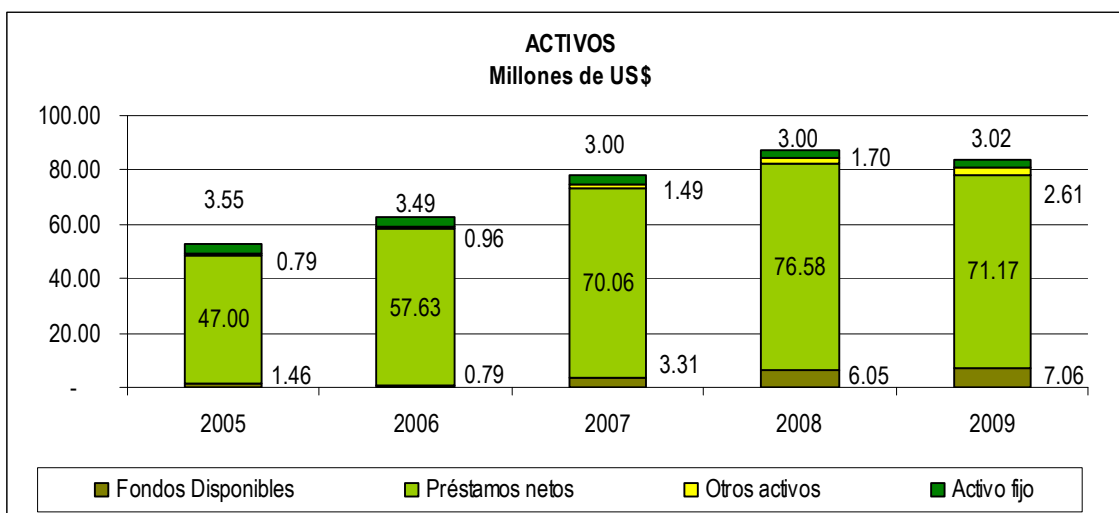
La gestión financiera de FONAVIPO para el año 2009 es el resultado del esfuerzo institucional en la eficiencia y uso de los recursos para el logro de los objetivos, lo cual se traduce en un fortalecimiento de los indicadores de desempeño medidos a través de la rentabilidad, solidez patrimonial, calidad de activos y liquidez, pese a los efectos de la crisis financiera que han repercutido en una contracción de la demanda.

A continuación se muestran los principales indicadores financieros que reflejan la evolución y desempeño de FONAVIPO durante 2009:

#### Estructura de Activos

Gráfico No. 15

Estructura de Activos 2009



Los activos se redujeron en 4% con respecto a diciembre de 2008, debido principalmente a la contracción de la cartera neta de préstamos del 7% respecto al interanual del 2008 por menor inversión en cartera y mayores prepagos por parte de las instituciones intermediarias, pasando de US \$76.5 millones a US \$71.1 millones.

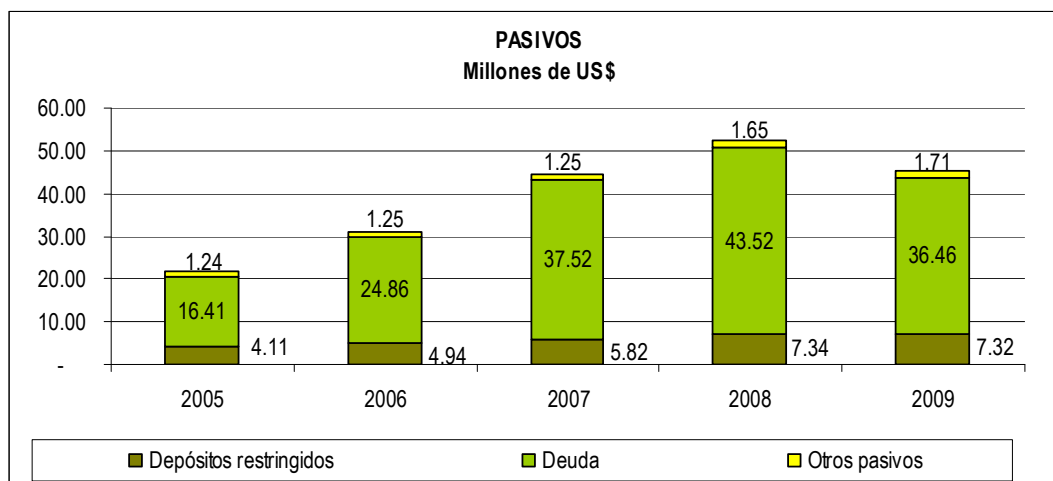


### Fuentes de financiamiento.

Producto de la reducción de la cartera, las necesidades de financiamiento de terceros fueron menores, incidiendo en que la deuda se redujera en 16%, pasando de US \$43.5 millones en diciembre 2008 a US \$36.4 millones en diciembre 2009.

Gráfico No. 16

Estructura de Pasivos 2009

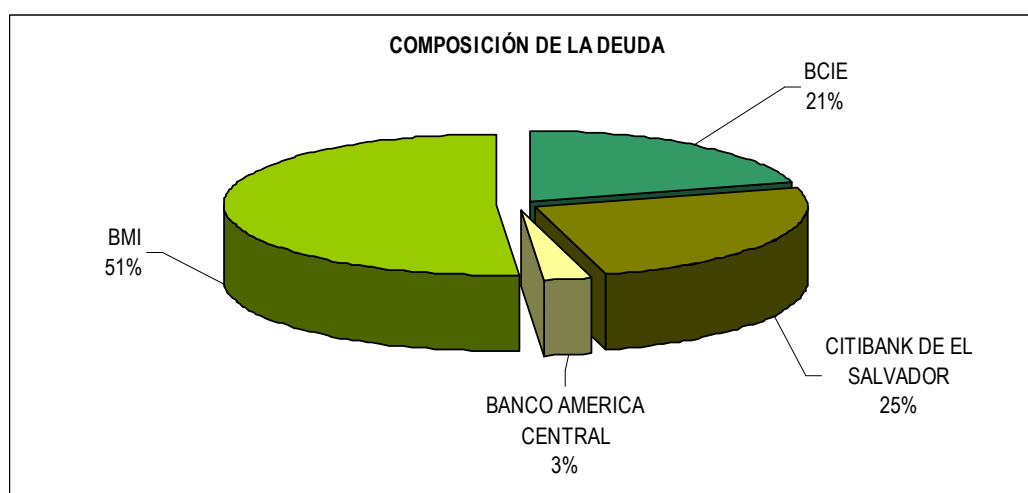


Asimismo, se efectuaron gestiones de recomposición de los pasivos, a fin de contar con una estructura de fondeo a costos más favorables y plazos convenientes, acordes a las necesidades de la cartera de préstamos y objetivos institucionales.

A diciembre 2009, los saldos de la deuda con terceros mostraba la siguiente composición:

Gráfico No. 17

Composición de la Deuda 2009



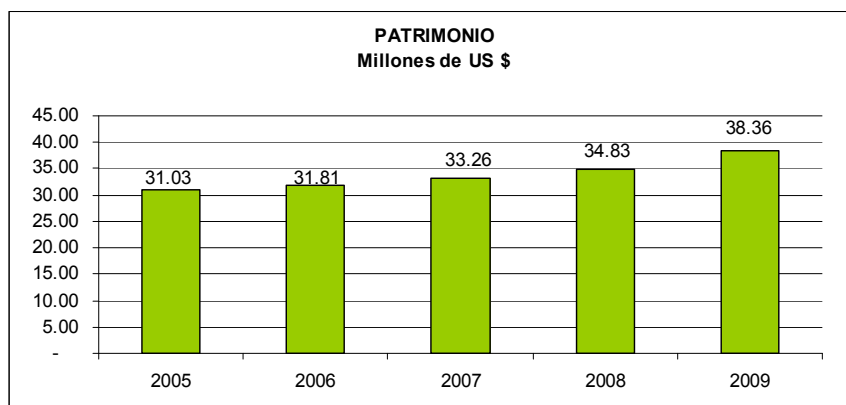
Con la utilización de estos recursos, el plazo promedio ponderado de los pasivos a diciembre 2009 fue de 1.83 años, mientras que el de los activos fue de 3.11 años.

## Patrimonio

FONAVIPO ha mostrado un crecimiento sostenible de su patrimonio, originado por la permanente generación de utilidades y a la capitalización de las mismas. Para el 2009, el crecimiento fue de 10%, pasando de \$34.8 millones en diciembre 2008 a \$38.3 en diciembre 2009.

Gráfico No. 18

Patrimonio 2009



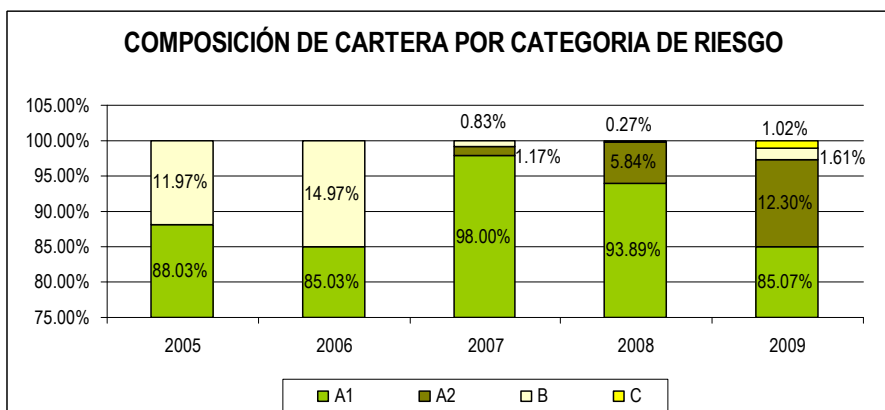
La fuerte solidez patrimonial de FONAVIPO permite exceder ampliamente los requerimientos legales, la relación entre el Fondo Patrimonial y los Activos Ponderados es de 44.34% a diciembre 2009.

## Calidad de la cartera y cobertura de reservas:

La calidad de la cartera de FONAVIPO es un reflejo del buen historial de pago de sus deudores, el adecuado sistema de gestión de riesgos a través de una evaluación integral de las instituciones intermediarias y el adecuado de control para la administración de cartera, permiten la inexistencia de cartera vencida. Para el año 2009 el 97.37% de la cartera está constituida en instituciones con categoría de riesgo "A1" y "A2", el 1.61% en categoría de riesgo "B" y el 1.02% en categoría "C".

Gráfico No. 19

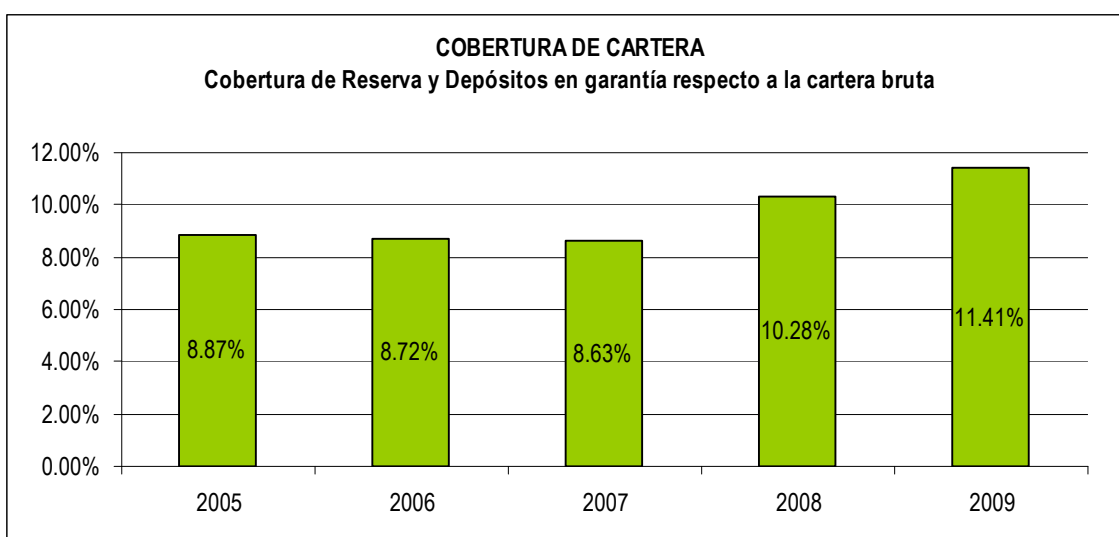
Composición de la Cartera 2009



Pese a no contar con cartera vencida ni en mora, FONAVIPO ha constituido reservas adicionales a los requerimientos mínimos establecidos en sus políticas, las cuales están en concordancia a las Normas de la Superintendencia del Sistema Financiero. La cobertura de reservas de saneamiento y depósitos en garantía a cartera total se han incrementado de 10.28% en diciembre 2008 a 11.41% en diciembre 2009. Su perspectiva es hacia el alza, producto de la política de constitución voluntaria.

Gráfico No. 20

Cobertura de la Cartera 2009



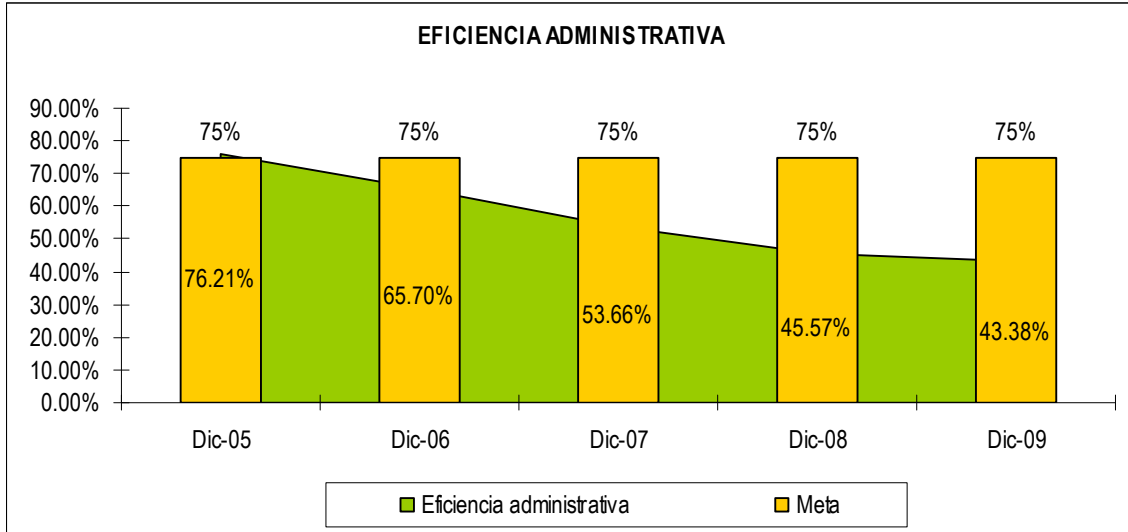
### Intermediación financiera y rentabilidad

La gestión de activos y pasivos orientada a la readecuación del fondeo en condiciones favorables y el aumento de las tasas de interés activas, incidieron en un aumento del 40.9% en el margen de intermediación financiera de diciembre 2009 respecto a diciembre 2008.

Lo anterior, aunado a la eficiencia en los procesos, incidió en una mejora del índice de absorción del margen de intermediación en gastos administrativos para diciembre 2009 fue de 43.4%, inferior en un 2.2% respecto a diciembre 2008 que fue de 45.6%.

Gráfico No. 21

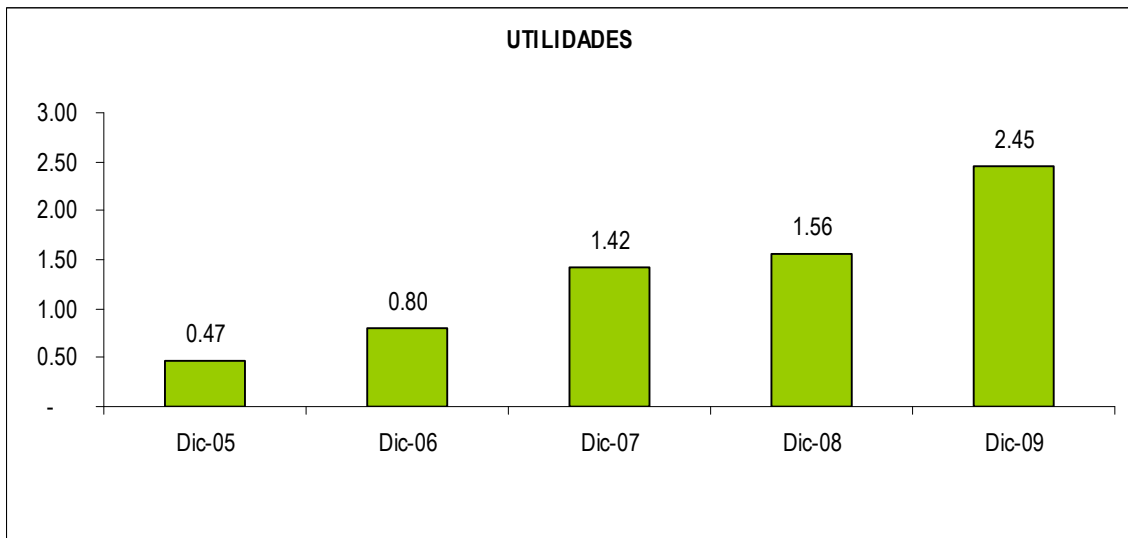
Eficiencia Administrativa 2009



Las gestiones mencionadas han conllevado a que FONAVIPO haya logrado un crecimiento de las utilidades del 56.8%.

Gráfico No. 22

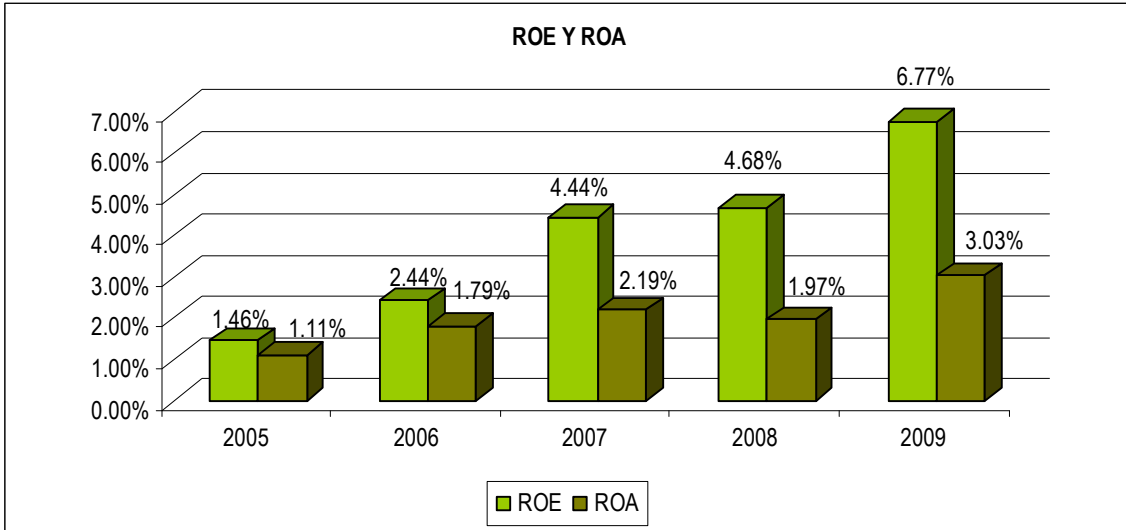
Utilidades 2009 (US \$ Millones)



El crecimiento de las utilidades, ha originado un incremento de la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) pasando del 4.68% en el 2008 al 6.77% en el 2009; mientras que debido al crecimiento mayor de las utilidades, el ROA aumentó de 1.97% en el 2008 a 3.03% en el 2009.

Gráfico No. 23

ROE y ROA 2009



### Calificación de Riesgo

Durante todo el año 2009, FONAVIPO ha mantenido una calificación de riesgo local de "A" con perspectiva estable otorgada por Fitch, la cual corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus deudas. La calificación está respaldada, en su sólida posición patrimonial, elevada calidad de préstamos, mejora en la eficiencia administrativa, adecuado manejo de riesgos, entre otros.

## **V. INFORME DE LOS AUDITORES Y ESTADOS FINANCIEROS**

### **Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2009

Estado de Rendimiento Económico del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2009

### **Fondo Especial de Contribuciones (Administrado por FONAVIPO)**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2009

Estado de Rendimiento Económico del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2009



Sol, Elías y Asociados  
Audidores Externos y Consultores



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

**Honorables Miembros  
Junta Directiva  
FONAVIPO**

Hemos revisado el estado de situación financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular para el año terminado al 31 de diciembre de 2009; y el estado de rendimiento económico, de flujo de fondos y de ejecución presupuestaria, que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los mismos con base en nuestra auditoría. Los estados financieros del Fondo Nacional de Vivienda Popular al 31 de diciembre de 2008, son presentados únicamente con fines comparativos, ya que fueron auditados por otros auditores con fecha 13 de febrero de 2009, en cuyo dictamen expresaron una opinión limpia, sobre esos estados financieros.

La administración del Fondo Nacional de Vivienda Popular, es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Gubernamental, de conformidad con el resumen de principales políticas contables descritas en la Nota 1. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas importantes, ya sea por fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y realizar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros con base a la auditoría practicada. Esta fue realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Normas de Auditoría Gubernamental. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos aplicados fueron desarrollados sobre bases selectivas, basadas en nuestro juicio como auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error.

Al realizar las evaluaciones de riesgo, el auditor considera controles internos relacionados con la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias; pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular al 31 de diciembre de 2009, el rendimiento económico, los flujos de fondos y la ejecución presupuestaria, por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con la base contable descrita en la Nota 1 a los Estados Financieros.

El presente informe está diseñado para informar al Fondo Nacional de Vivienda Popular. Esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo, que con la autorización respectiva puede ser del conocimiento público.

San Salvador, 26 de febrero de 2010.

  
  
Anibal A. Elias Reyes  
Representante Legal  
Sol, Elias y Asociados  
Registro No. 859.



**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 1)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>RECURSOS</b>		
<b>Fondos</b>		
Disponibilidades (Nota 2)	4,060,179	2,382,339
Anticipos de Fondos (Nota 3)	760,922	806,672
<b>Total Fondos</b>	<b>4,821,101</b>	<b>3,189,011</b>
<b>Inversiones Financieras</b>		
Inversiones Temporales (Nota 4)	2,950,000	3,600,000
Inversiones Permanentes (Nota 5)	50,242	70,007
Inversiones en Préstamos, Corto Plazo (Nota 6)	389,450	0
Inversiones en Préstamos, Largo Plazo (Nota 7)	70,334,480	76,282,447
Deudores Financieros (Nota 8)	896,952	919,064
Inversiones Intangibles (Nota 9)	27,385	21,236
Inversiones No Recuperables (Nota 10)	0	0
<b>Total Inversiones Financieras</b>	<b>74,648,509</b>	<b>80,892,754</b>
<b>Inversiones en Existencias</b>		
Existencias Institucionales (Nota 11)	1,221,276	247,112
<b>Total Inversiones en Existencias</b>	<b>1,221,276</b>	<b>247,112</b>
<b>Inversiones en Bienes de Uso (Nota 12)</b>		
Bienes Depreciables	1,801,866	1,891,861
Bienes no Depreciables	749,585	749,585
<b>Total Inversiones en Bienes de Uso</b>	<b>2,551,451</b>	<b>2,641,446</b>
<b>Inversiones en Proyectos y Programas</b>		
Inversiones en Bienes Privativos (Nota 13)	620,543	355,579
<b>Total en Inversiones en Proyectos y Programas</b>	<b>620,543</b>	<b>355,579</b>
<b>TOTAL RECURSOS</b>	<b>83,862,880</b>	<b>87,325,902</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS (Nota 21)</b>	<b>88,393,711</b>	<b>40,547,850</b>
<b>OBLIGACIONES Y PATRIMONIO</b>		
<b>OBLIGACIONES</b>		
<b>Deuda Corriente</b>		
Depósitos de Terceros (Nota 14)	8,723,475	8,667,104
<b>Total Deuda Corriente</b>	<b>8,723,475</b>	<b>8,667,104</b>
<b>Financiamiento de Terceros</b>		
Endeudamiento Interno (Nota 15)	28,971,581	35,075,867
Endeudamiento Externo (Nota 16)	7,491,667	8,441,667
Acreedores Financieros (Nota 17)	313,593	314,647
<b>Total Financiamiento de Terceros</b>	<b>36,776,841</b>	<b>43,832,181</b>
<b>Total Obligaciones</b>	<b>45,500,316</b>	<b>52,499,285</b>
<b>PATRIMONIO ESTATAL (Nota 18)</b>		
Patrimonio	35,911,953	33,263,647
Resultado del Ejercicio Corriente	2,450,611	1,562,970
<b>Total Patrimonio</b>	<b>38,362,564</b>	<b>34,826,617</b>
<b>TOTAL OBLIGACIONES Y PATRIMONIO</b>	<b>83,862,880</b>	<b>87,325,902</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS (Nota 21)</b>	<b>88,393,711</b>	<b>40,547,850</b>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR  
ESTADOS DE RENDIMIENTO ECONOMICO**

**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 1)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>INGRESOS DE GESTIÓN</b> (Nota 19)		
Ingresos Financieros y Otros	6,975,979	5,963,744
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas	21,194	85,622
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	28,755	55,693
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	<u>298,545</u>	<u>174,968</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>7,324,473</u>	<u>6,280,027</u>
Menos:		
<b>GASTOS DE GESTIÓN</b> (Nota 20)		
Gastos en Personal	1,400,193	1,114,879
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	391,943	292,547
Gastos en Bienes Capitalizables	20,359	7,439
Gastos Financieros y Otros	2,604,553	2,728,047
Costos de Venta y Cargos Calculados	124,646	190,219
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	<u>332,168</u>	<u>383,926</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>4,873,862</u>	<u>4,717,057</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<u>2,450,611</u>	<u>1,562,970</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.



Sol, Elías y Asociados  
Audidores Externos y Consultores



### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Honorables Miembros  
Junta Directiva  
Fondo Especial de Contribuciones  
Administrado por el Fondo Nacional de Vivienda Popular  
(FONAVIPO)  
Presente.

Hemos auditado el estado de situación financiera del Fondo Especial de Contribuciones Administrado por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, al 31 de Diciembre de 2009; los estados de rendimiento económico, de flujo de fondos y de ejecución presupuestaria, que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los mismos con base en nuestra auditoría.

La administración del Fondo Especial de Contribuciones, es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Gubernamental, de conformidad con el resumen de principales políticas contables descritas en la Nota 1. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas importantes, ya sea por fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y realizar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros con base a la auditoría practicada. Esta fue realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Normas de Auditoría Gubernamental. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos aplicados fueron desarrollados sobre bases selectivas, basadas en nuestro juicio como auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error.

Al realizar las evaluaciones de riesgo, el auditor considera controles internos relacionados con la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias; pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.


Los estados financieros del Fondo Especial de Contribuciones al 31 de diciembre de 2008, son presentados únicamente con fines comparativos, ya que fueron auditados por otros auditores con fecha 16 de febrero de 2009, en cuyo dictamen expresaron una opinión limpia, sobre esos estados financieros.

Al realizar las evaluaciones de riesgo, el auditor considera controles internos relacionados con la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias; pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo Especial de Contribuciones al 31 de diciembre de 2009, el rendimiento económico, los flujos de fondos y la ejecución presupuestaria, por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con la base contable descrita en la Nota N° 1 a los Estados Financieros.

El presente informe está diseñado para informar al Fondo Especial de Contribuciones administrado por el Fondo Nacional de Vivienda Popular. Esta restricción no pretende limitar la distribución del mismo, que con la autorización respectiva puede ser del conocimiento público.

San Salvador, 26 de febrero de 2010.

  
Aníbal A. Elías Reyes  
Representante Legal  
Sol, Elías y Asociados  
Registro No. 859.



**FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE**  
**DE 2009 Y 2008**  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 1).

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>RECURSOS</b>		
<b>Fondos</b>		
Disponibilidades (Nota 2)	1,538,607	1,946,314
Anticipos de Fondos (Nota 3)	138,405	145,078
<b>Total Fondos</b>	<u>1,677,012</u>	<u>2,091,392</u>
<b>Inversiones Financieras</b>		
Inversiones Temporales (Nota 4)	1,100,000	1,442,857
Inversiones Permanentes (Nota 5)	394	711
Inversiones en Préstamos a Largo Plazo (Nota 6)	105,516	0
Deudores Financieros (Nota 7)	579,934	585,133
Inversiones No Recuperables (Nota 8)	0	0
<b>Total Inversiones Financieras</b>	<u>1,785,844</u>	<u>2,028,701</u>
<b>Inversiones en Existencias</b>		
Existencias Institucionales (Nota 9)	12,481,149	10,765,332
<b>Total Inversiones en Existencias</b>	<u>12,481,149</u>	<u>10,765,332</u>
<b>TOTAL RECURSOS</b>	<u>15,944,005</u>	<u>14,885,425</u>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS (Nota 16)</b>	<u>9,200,417</u>	<u>9,912,140</u>
<b>OBLIGACIONES Y PATRIMONIO</b>		
<b>OBLIGACIONES</b>		
<b>Deuda Corriente</b>		
Depósitos de Terceros (Nota 10)	1,505,708	1,479,518
<b>Total Deuda Corriente</b>	<u>1,505,708</u>	<u>1,479,518</u>
<b>Financiamiento de Terceros</b>		
Endeudamiento Interno (Nota 11)	1,028,572	1,028,571
Acreedores Financieros (Nota 12)	1,326,105	1,926,916
<b>Total Financiamiento de Terceros</b>	<u>2,354,677</u>	<u>2,955,487</u>
<b>Total Obligaciones</b>	<u>3,860,385</u>	<u>4,435,005</u>
<b>PATRIMONIO ESTATAL (Nota 13)</b>		
Patrimonio	12,758,188	11,584,763
Detrimento Patrimonial	0	0
Resultado del Ejercicio Corriente	(674,568)	(1,134,343)
<b>Total Patrimonio</b>	<u>12,083,620</u>	<u>10,450,420</u>
<b>TOTAL OBLIGACIONES Y PATRIMONIO</b>	<u>15,944,005</u>	<u>14,885,425</u>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS (Nota 16)</b>	<u>9,200,417</u>	<u>9,912,140</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

**FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES**  
**ESTADOS DE RENDIMIENTO ECONOMICO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 1).**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>INGRESOS DE GESTIÓN</b> (Notas 14)		
Ingresos Financieros y Otros	246,472	303,486
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas	19,273	55,711
Ingresos por Transferencias de Capital Recibidas	330,826	1,141,431
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	468,094	154,077
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	344,080	484,168
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>1,408,745</u>	<u>2,138,873</u>
Menos:		
<b>GASTOS DE GESTIÓN</b> (Nota 15)		
Gastos en Personal	227,722	447,819
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	43,120	121,363
Gastos en Bienes Capitalizables	0	3,024
Gastos Financieros y Otros	30,287	50,120
Gastos en Transferencias Otorgadas	1,109,410	2,480,741
Costos de Venta y Cargos Calculados	300,915	152,845
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	371,859	17,304
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>2,083,313</u>	<u>3,273,216</u>
<b>DÉFICIT DEL EJERCICIO</b>	<u>(674,568)</u>	<u>(1,134,343)</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

## VI. ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS

GRÁFICO No. 1	
RESUMEN DE FAMILIAS BENEFICIADAS Y ATENDIDAS 1992 – 2009.....	5
GRÁFICO No. 2	
CRÉDITOS DESEMBOLSADOS ACUMULADOS (MILLONES) 1992 – 2009 .....	14
GRÁFICO No. 3	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS ACUMULADOS 1992 – 2009.....	14
GRÁFICO No. 4	
CRÉDITOS OTORGADOS A FAMILIAS, SEGÚN DESTINO, ENE – DIC 2009 .....	15
GRÁFICO No. 5	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS, SEGÚN SALARIOS, ENE – DIC 2009 .....	15
GRÁFICO No. 6	
CRÉDITOS DESEMBOLSADOS ACUMULADOS POR TIPO DE INSTITUCIÓN AUTORIZADA, ENE – DIC 2009.....	16
GRÁFICO No. 7	
FAMILIAS BENEFICIADAS POR ZONA GEOGRÁFICA, SEGÚN LUGAR DE HABITACIÓN, ENE – DIC 2009.....	16
GRÁFICO No. 8	
CONTRIBUCIONES OTORGADAS ACUMULADAS 1992 – 2009 .....	19
GRÁFICO No. 9	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES. ACUMULADO 1992 – 2009 .....	20
GRÁFICO No. 10	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES POR MODALIDAD 2009 .....	21
GRÁFICO No. 11	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES POR ZONA GEOGRÁFICA 2009.....	22
GRÁFICO No. 12	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES, SEGÚN FUENTES DE FINANCIAMIENTO 2009 .....	22
GRÁFICO No. 13	
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES, SEGÚN SU SALARIO 2009.....	23
GRÁFICO No. 14	
PROGRAMA DE VIVIENDA FASE I, PRÉSTAMO BID 1379/OC-ES (MILLONES) 2009 .....	27
CUADRO No. 1	
RESUMEN DE ADQUISICIONES EN 2009 .....	30
GRÁFICO No. 15	
ESTRUCTURA DE ACTIVOS 2009.....	32
GRÁFICO No. 16	
ESTRUCTURA DE PASIVOS 2009.....	33
GRÁFICO No. 17	
COMPOSICIÓN DE LA DEUDA 2009.....	33
GRÁFICO No. 18	
PATRIMONIO 2009 .....	34
GRÁFICO No. 19	
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA 2009.....	34
GRÁFICO No. 20	
COBERTURA DE LA CARTERA 2009.....	35
GRÁFICO No. 21	
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA 2009 .....	36
GRÁFICO No. 22	
UTILIDADES 2009 (US \$ MILLONES).....	36
GRÁFICO No. 23	
ROE Y ROA 2009.....	37