

Memoria de Labores 2013

Durante 21 años FONAVIPO ha atendido y beneficiado con sus principales programas a:



135,686 Familias con
US\$371.21 Millones en
Créditos

64,055 Familias con
US\$121.54 Millones en
Contribuciones



**Totalizando
199,741 Familias
con una inversión
de US\$492.76
millones**

ÍNDICE

MENSAJE DEL PRESIDENTE	3
I. QUÉ HACE FONAVIPO	5
II. GOBIERNO CORPORATIVO	7
A. JUNTA DIRECTIVA	7
B. ORGANIGRAMA	9
C. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD CON RESPONSABILIDAD SOCIAL INSTITUCIONAL	10
III. PRINCIPALES LOGROS	11
A. PROGRAMA DE CRÉDITOS	11
B. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES	16
C. DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES Y PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN	23
D. GESTIÓN SOCIAL	27
E. ACTIVIDADES DE RELEVANCIA	30
IV. GESTIÓN FINANCIERA	35
V. INFORME DE LOS AUDITORES Y ESTADOS FINANCIEROS	59
VI. ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS	70

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Quiero por este medio saludar a nuestros clientes, usuarios y personal en general de la familia de FONAVIPO. Manifiestarles nuestra enorme satisfacción de haber atendido y beneficiado a lo largo del 2013 a 22,750 familias de más bajos ingresos al facilitarles el acceso a una solución habitacional mediante créditos y subsidios.



Y es que en el 2013, FONAVIPO otorgó 2,844 créditos para el rubro de vivienda a igual número de familias ubicadas en diferentes puntos del país que urgían de ayuda para superar su problema habitacional. La inversión fue de US\$11.76 millones de dólares, que se colocó a través de nuestras Instituciones Autorizadas que creen en la noble labor de FONAVIPO.

Con el Programa de Contribuciones llegamos a 589 familias que recibieron un subsidio ya sea en dinero o en especie para contar con una vivienda más digna. La inversión en este programa fue de US\$ 4.08 millones de dólares.

Mediante el desarrollo de proyectos habitacionales logramos en el 2013 la comercialización de 219 unidades habitacionales, beneficiando a un número similar de familias que alcanzaron el sueño de tener vivienda propia a través del financiamiento a largo plazo y en este año estaremos beneficiando a un número mayor de familias que necesitan de nuestro apoyo.

En materia de atención al cliente se dio asesoría de cómo resolver su problema habitacional a 16,513 personas y en el área jurídica se brindó servicios a 1,209 familias.

Mientras tanto, el área de gestión social atendió a 1,376 familias, a fin de fomentar ambientes más seguros y una convivencia en armonía.

A pesar de las adversidades FONAVIPO superó el pago de la deuda que mantenía con el BCIE por un crédito de US\$ 50 millones de dólares, que sirvió para la construcción de nuestros proyectos habitacionales que hoy se están comercializando.

Quiero concluir agradeciendo a los compañeros de Junta Directiva y al personal de FONAVIPO, por el apoyo incondicional que me brindaron durante mi período de gestión, lo cual ha permitido que esta institución pueda seguir ofreciendo los beneficios a las familias de más bajos ingresos; así como también a todos los inversionistas que han confiado y adquirieron nuestros certificados de inversión.

Lic. José Tomás Chévez Ruiz

Presidente de FONAVIPO



QUÉ HACE FONAVIPO

El Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO tiene como objetivo fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, 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. La población beneficiada con las acciones del Fondo, son aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos.

De acuerdo a la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM)¹, alrededor del 85% de los hogares salvadoreños perciben ingresos mensuales menores a cuatro salarios mínimos.

FONAVIPO, de 1992 a 2013 ha beneficiado y atendido a las familias salvadoreñas a través de sus programas de Créditos, Contribuciones y el desarrollo de proyectos habitacionales; generando las condiciones necesarias para que puedan resolver su situación habitacional.

Se presenta a continuación un resumen de las familias atendidas y beneficiadas desde 1992 a diciembre de 2013:

- 135,686 familias beneficiadas con US\$371.21 millones en Créditos,
- 64,055 familias beneficiadas con US\$121.54 millones en Contribuciones para vivienda,
- 8,626² familias beneficiadas con US\$20.22 millones a través de mejoramiento de barrios,
- 24,919 familias beneficiadas con US\$106.53 millones con reconstrucción nacional,
- 34,883 familias beneficiadas con trámites para escrituración de viviendas ex IVU, con escrituraciones por decretos de calles en desuso y atendidas con otras revisiones legales,
- 73,449 familias atendidas con información y asesoría al usuario,

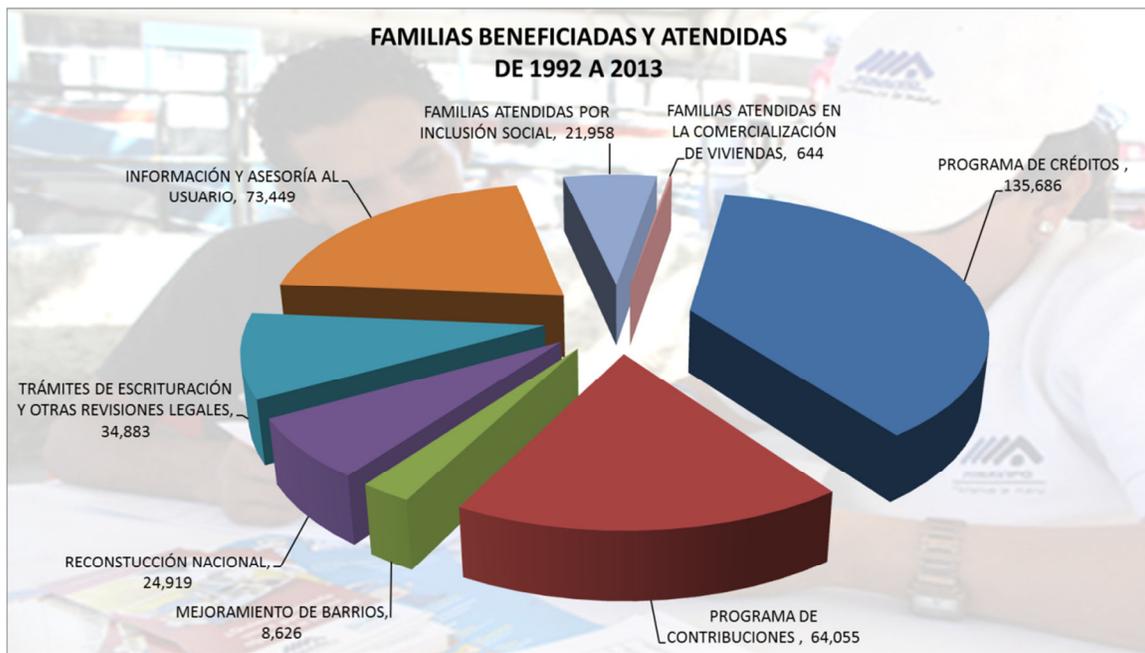
¹ De acuerdo a la publicación de la EHPM correspondiente al año 2011.

² En noviembre de 2012, las familias beneficiadas en el componente de Mejoramiento de Barrios, se han ajustado en 112, de acuerdo a la información proporcionada por el VMVDU al cierre del programa.

- 21,958 familias atendidas por el área de Inclusión Social y
- 644 familias atendidas con trámites para que puedan adquirir una vivienda construida por FONAVIPO, las cuales según su ley son colocadas al usuario final a través del financiamiento a largo plazo que le otorgue el Fondo Social para la Vivienda.

FONAVIPO ha realizado desde el año 2009 una inversión de US\$56.06 millones en el diseño y contratación del desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, para seguir beneficiando a más familias con una casa propia.

Gráfico No. 1



I. GOBIERNO CORPORATIVO

A. JUNTA DIRECTIVA



Sentados de izquierda a derecha:

Lic. Carlos Alberto Ramos Rodríguez
Director Propietario por parte de COMURES
Acuerdo de COMURES del 26 de junio de 2009, Acuerdo de Junta Directiva No. 5262/633 del 30/07/2009. Toma de posesión del cargo 24/07/2009 hasta el 12/11/2013.

Ing. José Ernesto Muñoz Carranza
Secretario de Junta Directiva y Director Ejecutivo.
Acuerdo de Junta Directiva No. 6670/813 del 18/12/2012. Toma de posesión del cargo 08/01/2013.

Lic. José Tomás Chávez Ruiz
Presidente de Junta Directiva.
Acuerdo Presidencial No. 252 del 21/06/2013 y Acuerdo de Junta Directiva No. 6854/840 del 25/06/2013. Toma de posesión del cargo: 25/06/2013.

Ing. Oscar Eduardo Hernández Chávez
Director Propietario por parte del Sector Vivienda.
Certificación Consejo de Ministros del 15/08/2011 y Acuerdo de Junta Directiva No. 6047/741 del 19/08/2011. Toma de posesión del cargo: 19/08/2011.

Ausentes:

Lic. Oscar Edmundo Anaya Sánchez
Director Suplente por parte del Ministerio de Hacienda.
Certificación Consejo de Ministros del 31/05/2010 y Acuerdo de Junta Directiva No. 5548/679 del 30/06/2010. Toma de posesión del cargo: 30/06/2010.

Arq. Patricia Margarita Vela de Velasco
Directora Suplente por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores.
Certificación Consejo Ministro del 02/02/2012 y Acuerdo de Junta Directiva No. 6334/772 del 28/02/2012. Toma de posesión del Cargo: 28/02/2012.

Lic. Iris de los Ángeles López de Asunción
Directora Propietaria por parte por parte de COMURES.
Acuerdo de COMURES 29/10/2013 y Acuerdo de Junta Directiva No. 6974/862 del 12/11/2013. Toma de posesión del Cargo: 12/11/2013.

Lic. Luis Salvador Lievano Chavarria
Director Propietario por parte de Superintendencia del Sistema Financiero SSF.
Acta de elección Consejo Directivo SSF de fecha 11/01/2012 y acuerdo de Junta Directiva No. 6278/767 del 31/01/2012. Toma de posesión del cargo: 31/01/2012.

De pie izquierda a derecha:

Arq. Rafael Antonio Rivas Najarro
Director Propietario por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores.
Certificación Consejo Ministro del 29/11/2004 y Acuerdo de Junta Directiva No. 4190/481 del 12/01/2005. Nueva certificación Consejo Ministro del 02/02/2012, Acuerdo No. 6334/772 del 28/02/2012. Toma de posesión del cargo: 12/01/2005.

Lic. Fausto Moisés Gómez Alfaro
Director Propietario por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero SSF.
Acta de elección del 06/02/2013 y Acuerdo de Junta Directiva No. 6718/821 del 19/02/2013. Toma de posesión del cargo: 31/01/2012.

Ing. Ismael Atilio Nolasco Benavides
Director Propietario por parte de ASIA, CADES y CASALCO.
Acta de elección de fecha 01/09/2011 y Acuerdo de Junta Directiva No. 6093/747 del 27/09/2011. Toma de posesión del cargo: 27/09/2011.

Otros miembros de Junta Directiva que se retiraron durante el año 2013:

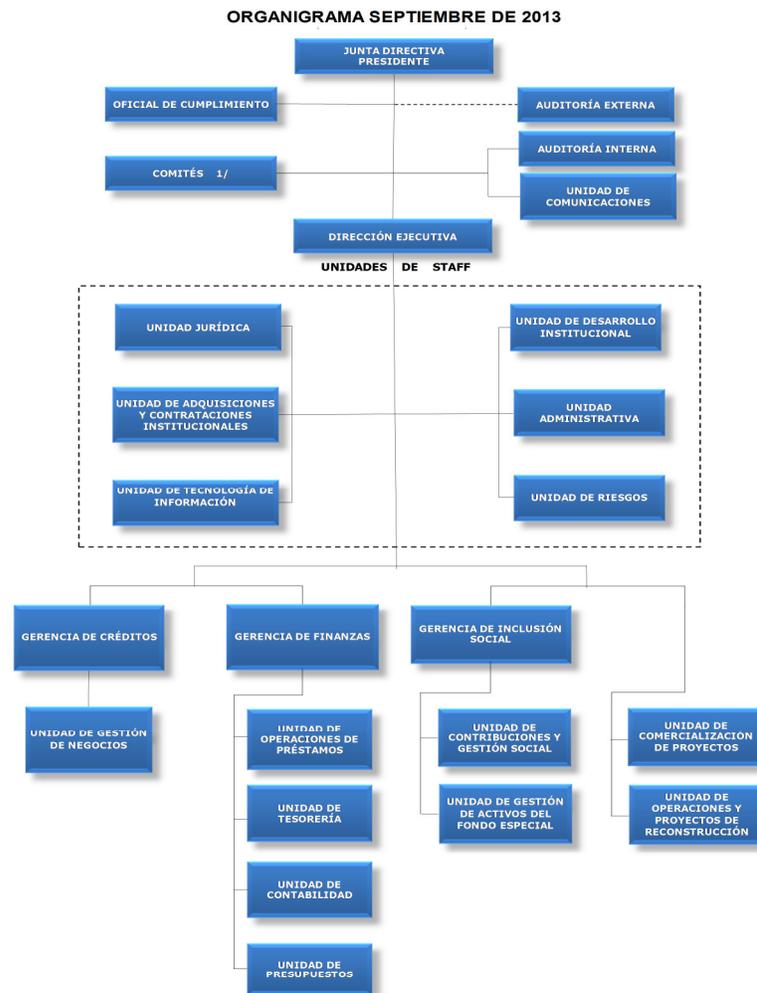
- Arq. José Roberto Góchez Espinoza, Presidente de Junta Directiva hasta el 21 de junio de 2013.
Toma de posesión del cargo: 19/08/2011, según acuerdo presidencial No. 386 del 12/08/2011 y acuerdo de Junta Directiva No. 6046/741 del 19/08/2011.
- Lic. Juan Francisco Moreira Magaña, Director Propietario por parte del Ministerio de Hacienda hasta el 29 de enero de 2013.
Toma de posesión del cargo: 13/07/2009, según certificación de Consejo Ministros del 07/07/2009 y acuerdo de Junta Directiva No. 5250/632 del 13/07/2009.
- Ing. Roberto Estanley Arévalo Suriano, Director Suplente por parte del Banco Central de Reserva de El Salvador hasta el 29 de enero de 2013.
Toma de posesión del cargo: 28/02/2012, según certificación de Consejo Ministros del 02/02/2012 y acuerdo de Junta Directiva No. 6334/772 del 28/02/2012.
- Lic. Manuel Antonio Escobar Chávez, Director Propietario por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero hasta el 29 de enero de 2013.
Toma de posesión del cargo: 31/01/2012, según acta de elección de fecha 11/01/2012 y acuerdo de Junta Directiva No. 6278/767 del 31/01/2012.
- Lic. Ingrid Lissette Ruíz de Guevara, Directora Suplente por parte del Banco Central de Reserva de El Salvador hasta el 13 de marzo de 2013.
Toma de posesión del cargo: 28/02/2012, según certificación de Consejo Ministros del 02/02/2012 y acuerdo de Junta Directiva No. 6334/772 del 28/02/2012.

B. ORGANIGRAMA

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, tal como se establece en el artículo 6 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.

La estructura organizativa de FONAVIPO obedece a la necesidad de contar con las condiciones necesarias para cumplir con el objetivo de su creación; así como también con las nuevas responsabilidades que emanan de la Presidencia de la República.



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

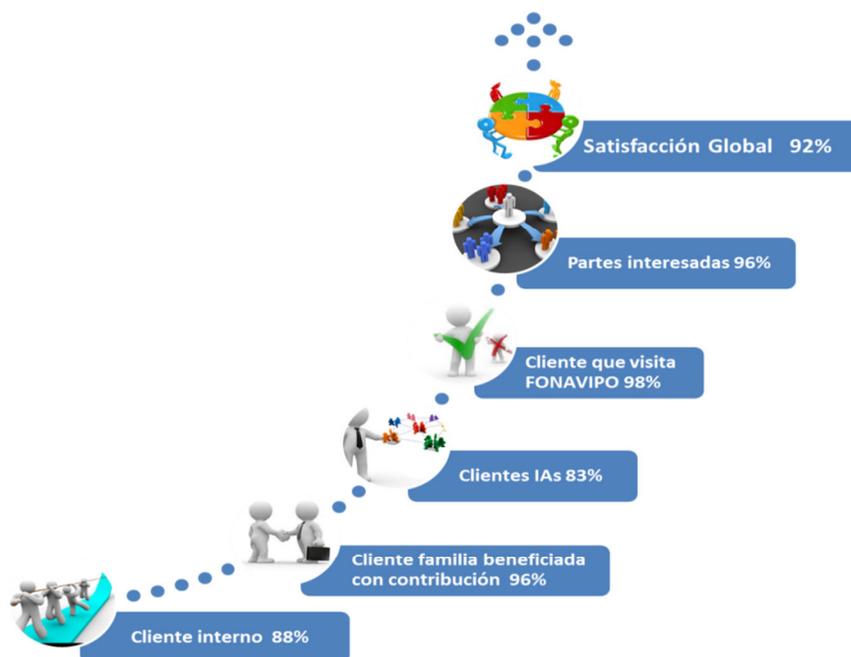
C. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD CON RESPONSABILIDAD SOCIAL INSTITUCIONAL

FONAVIPO tiene como responsabilidad social desde su ley de creación, el facilitar acceso a una solución habitacional a las familias salvadoreñas con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales.

Con el objetivo de cumplir esa responsabilidad, desde el año 2004 implementó un Sistema de Gestión de Calidad, el cual se certificó bajo la norma ISO 9001:2000. En junio de 2013 se renovó su certificación, por tres años más, siendo esta su tercera renovación, y la segunda en la versión 2008.

La razón de ser de FONAVIPO son sus clientes: familias de bajos ingresos, Instituciones Autorizadas y personas que visitan la Institución. Además se consideran partes interesadas a sus proveedores, instituciones gubernamentales y privadas, entre otros. Por tanto, enfocándose al cliente, se establece medir su nivel de satisfacción y facilitar los medios para que los clientes puedan manifestar sus quejas, sugerencias y denuncias.

En ese sentido, durante el año 2013, se realizó la medición de la satisfacción del cliente obteniendo como resultado un 92% de satisfacción promedio, entre los distintos clientes y partes interesadas, que se detallan a continuación:



II. PRINCIPALES LOGROS

A. PROGRAMA DE CRÉDITOS

El Programa de Créditos de FONAVIPO, brinda recursos financieros a través de las Instituciones Autorizadas del Programa, a fin de otorgar créditos a las familias de bajos recursos que requieran de una solución habitacional. La población beneficiada es aquella cuyos ingresos familiares mensuales no excedan los cuatro salarios mínimos.

FONAVIPO, pone a disposición de las Instituciones Autorizadas diferentes destinos y líneas para atender las necesidades de vivienda de la población objetivo del Fondo, entre estos 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.

Durante 2013 se otorgaron un total US\$11.76 millones en créditos para diferentes soluciones habitacionales, beneficiando a un total de 2,844 familias salvadoreñas y consecuentemente a un total aproximado de 25,331³ salvadoreños, acumulando un total de US\$371.22 millones y 135,842 familias beneficiadas a lo largo de 21 años de la creación de FONAVIPO.

³ Según datos oficiales de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples de la DIGESTYC correspondiente a 2011, el promedio de miembros por familia en el país, es de 3.90 personas.

Gráfico No. 2

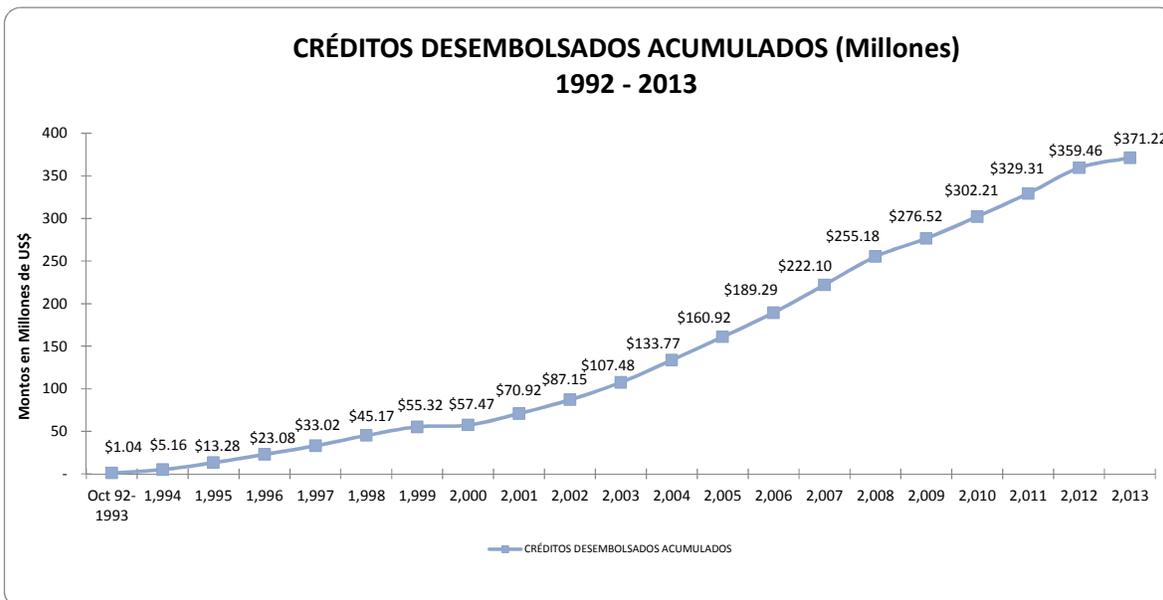
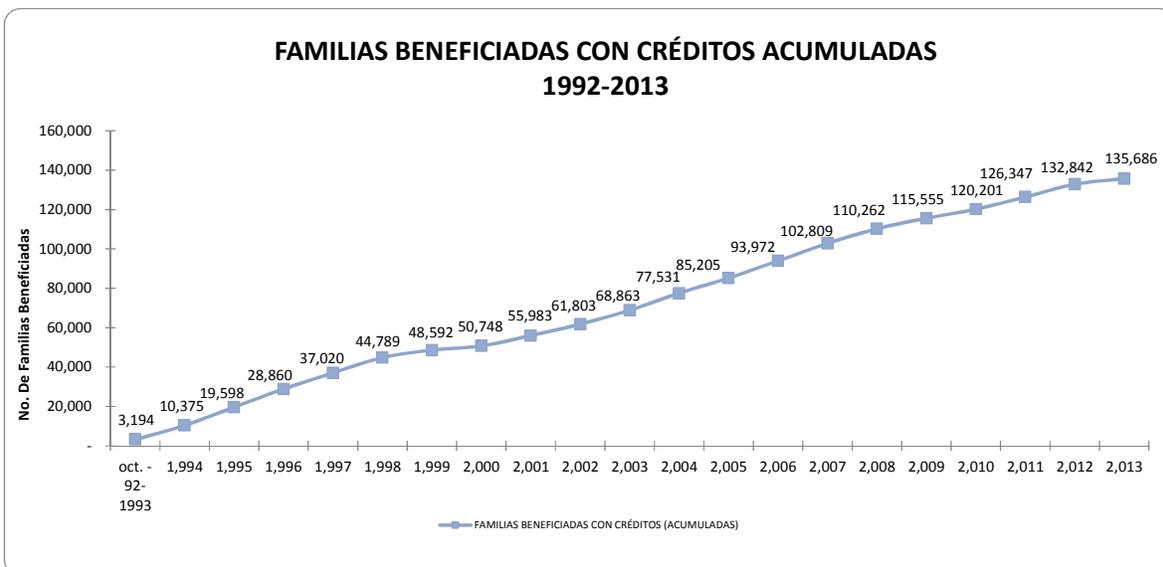
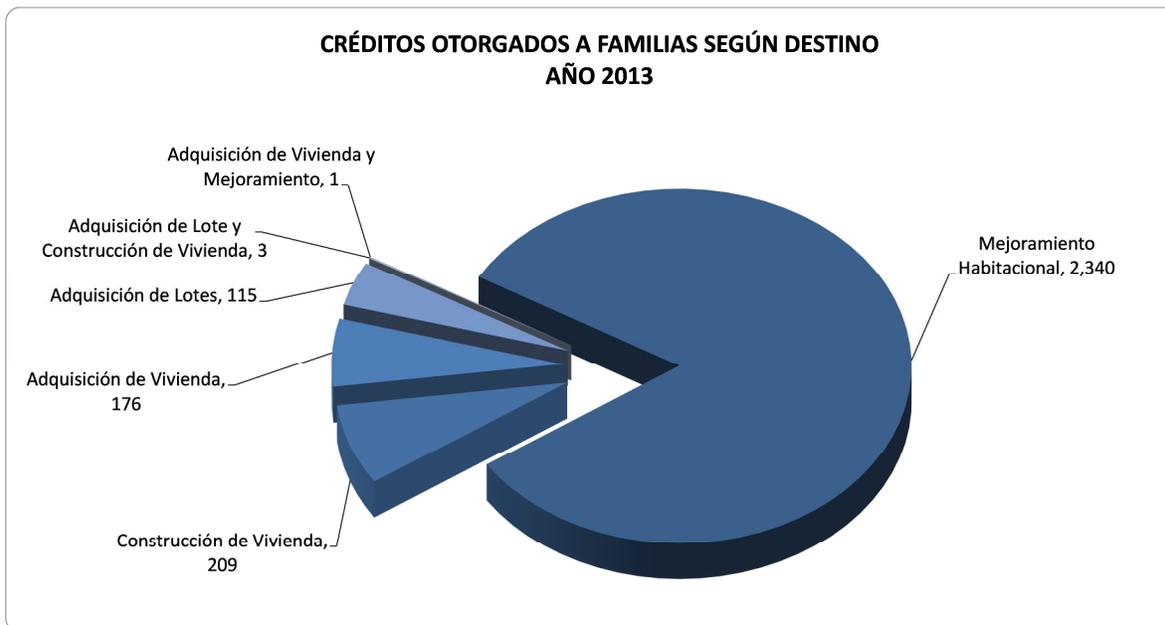


Gráfico No. 3



Los recursos que brinda FONAVIPO a su población objetivo, tienen como principal propósito brindar alternativas de solución, a las diferentes necesidades habitacionales. Durante 2013, los créditos fueron otorgados para los siguientes destinos:

Gráfico No. 4



FONAVIPO se orienta a beneficiar con sus diferentes programas a familias con ingresos menores o iguales a cuatro salarios mínimos (US\$932.40). Durante 2013 las familias beneficiadas con créditos, según el nivel de ingreso que poseen, se distribuyen según el siguiente cuadro:

Gráfico No. 5

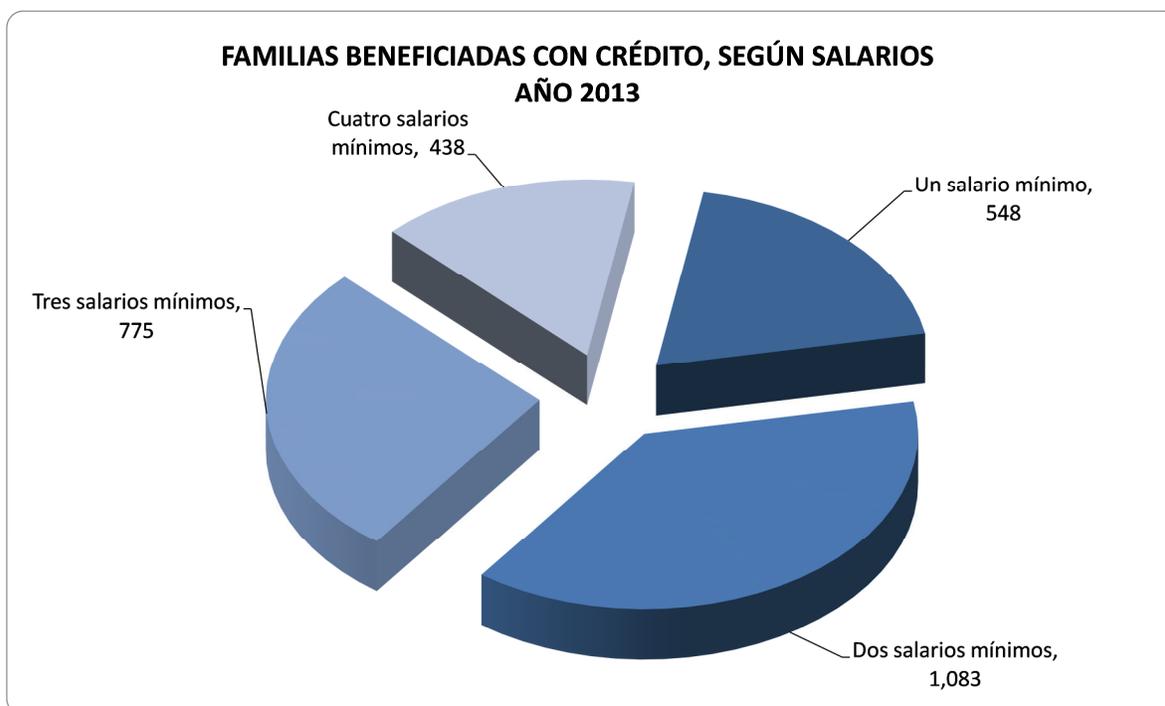
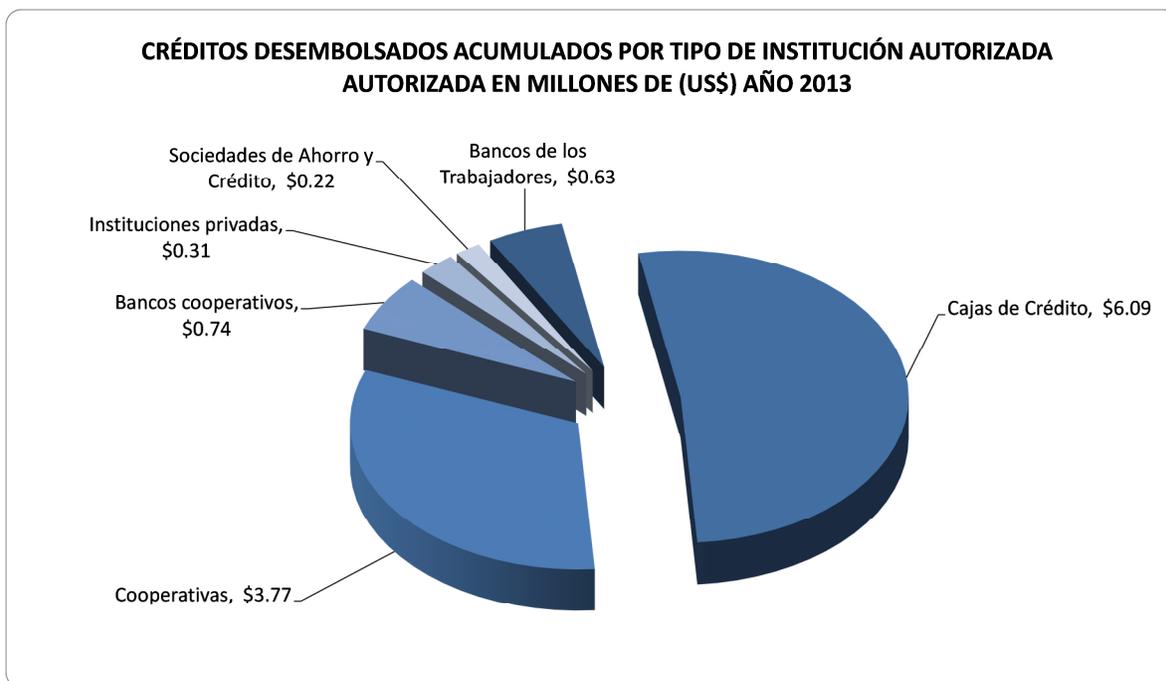
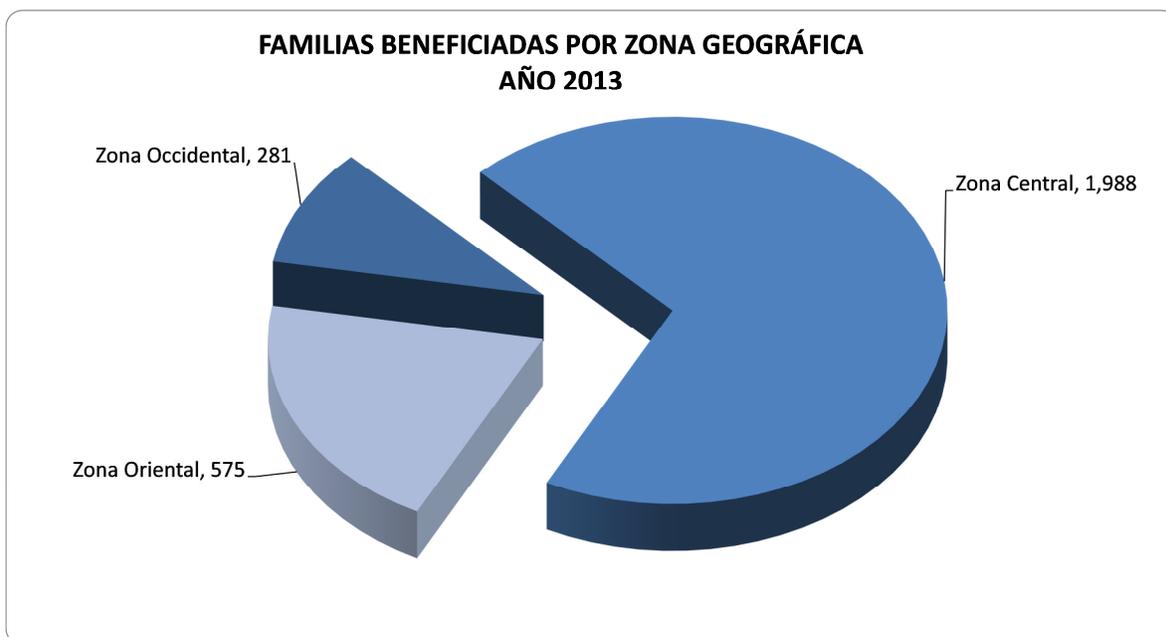


Gráfico No. 6



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.

Gráfico No. 7



ESTRATEGIAS CREDITÍCIAS

NUEVAS INSTITUCIONES CALIFICADAS PARA TRABAJAR CON EL PROGRAMA DE CRÉDITOS

FONAVIPO está facultado para otorgar crédito a las familias salvadoreñas a través de Instituciones Autorizadas según lo establecido en su ley.

Las instituciones que pueden calificarse en el Programa de Créditos son todas las instituciones financieras que operen legalmente en el país, que tengan facultad legal para otorgar créditos de vivienda y que estén calificadas como sujetos de crédito, de acuerdo a la normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Durante 2013 se realizaron gestiones para ampliar la cobertura del Programa de Créditos, en busca de generar las condiciones para beneficiar a más familias salvadoreñas.

Entre las nuevas Instituciones calificadas para operar con el Programa de Créditos, se encuentran:

- Caja de Crédito de Jocoro, Sociedad Cooperativa de RL de C.V, ubicada en el municipio de Jocoro, departamento de Morazán.
- Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Vicentina de R.L. (ACCOVI, DE RL), ubicada en el municipio de San Vicente, departamento de San Vicente.

B. PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES

El Programa de Contribuciones se crea en 1992 como un patrimonio especial, el cual es administrado por FONAVIPO, de conformidad con la ley de creación del mismo.

La Contribución para Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, es otorgado por una sola vez al grupo familiar beneficiario, sin cargo de 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.



Entrega de contribuciones de FONAVIPO a familias ubicadas en diferentes puntos del país.

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 a las familias afectadas, previa autorización de Junta Directiva del Fondo.

Durante el año 2013, en FONAVIPO se otorgaron contribuciones por US\$4.08 millones con los que se beneficiaron a 589 familias, acumulando un total de US\$121.55 millones y 64,055 familias beneficiadas a lo largo de 21 años de la creación de FONAVIPO.

Gráfico No. 8

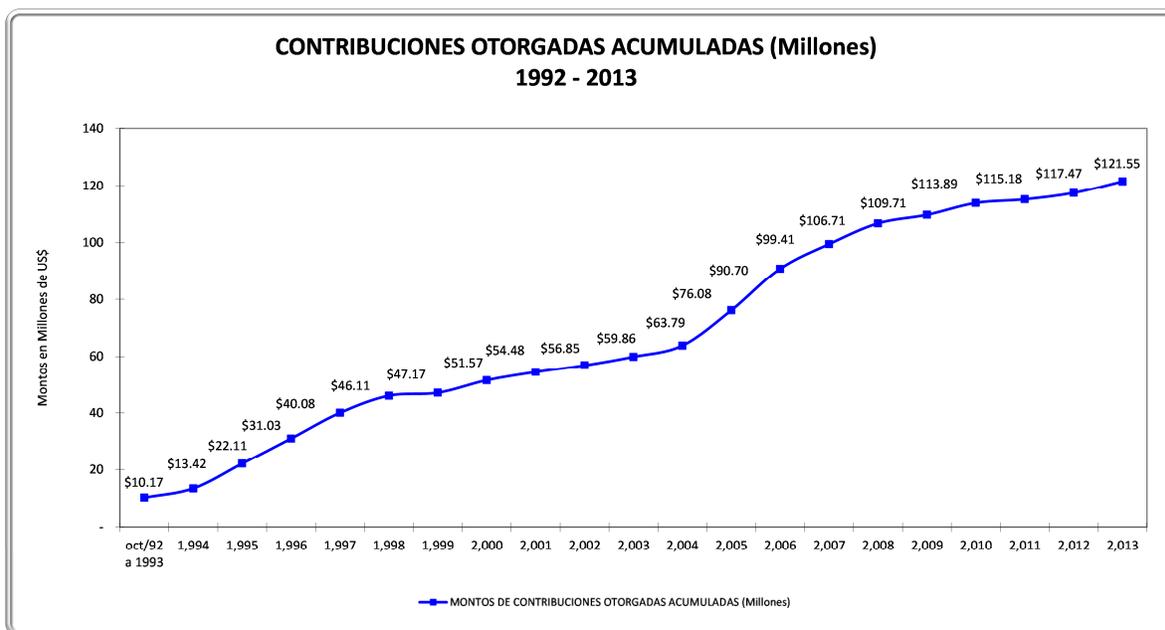
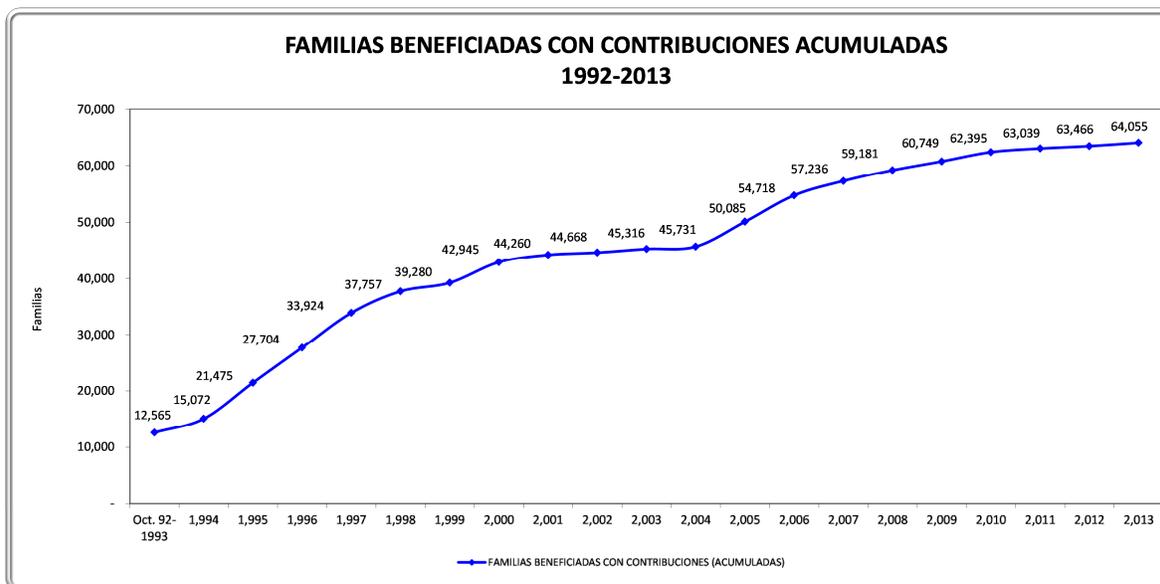


Gráfico No. 9



MODALIDADES DEL PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES

1. MODALIDAD INDIVIDUAL

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

Son elegibles para esta modalidad las familias que cumplan los requisitos de ley, con ingresos familiares de hasta cuatro salarios mínimos, que no sean propietarios de un inmueble y que evidencien su esfuerzo mediante el pago que ellas realicen para complementar el precio de venta autorizado del inmueble.

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

Son elegibles para esta modalidad las familias que cumplan los requisitos de ley, con ingresos familiares hasta de dos salarios mínimos, que evidencien su esfuerzo siendo propietarias de un terreno que no tenga una vivienda permanente o que la posean y no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.

2. MODALIDAD DE NUEVOS ASENTAMIENTOS ORGANIZADOS-NAO's.

Son elegibles para esta modalidad las familias que cumplan los requisitos de ley, con ingresos familiares hasta de dos salarios mínimos, que no poseen inmuebles a su favor y que están reubicadas en el lote asignado en el nuevo asentamiento.

3. MODALIDAD CRÉDITO-CONTRIBUCIÓN

a. Crédito-Contribución en dinero.

Son elegibles para esta modalidad las familias que cumplan los requisitos de ley, con ingresos familiares hasta de cuatro salarios mínimos que desean adquirir un inmueble o mejorar el que ya poseen y que evidencien su esfuerzo en haber obtenido la aprobación de un crédito para vivienda por una Institución Autorizada del Programa de Créditos.

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

Son elegibles para esta modalidad las familias que cumplan los requisitos de ley, con ingresos familiares hasta de cuatro salarios mínimos que desean adquirir una vivienda, que no sean propietarios de un inmueble, salvo que el inmueble en que habite se encuentre en situación de riesgo certificado por una entidad competente. En esta situación, el ser propietario del inmueble no será tomado en cuenta como limitante para adjudicarle la contribución. Además, deberá evidenciar 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.

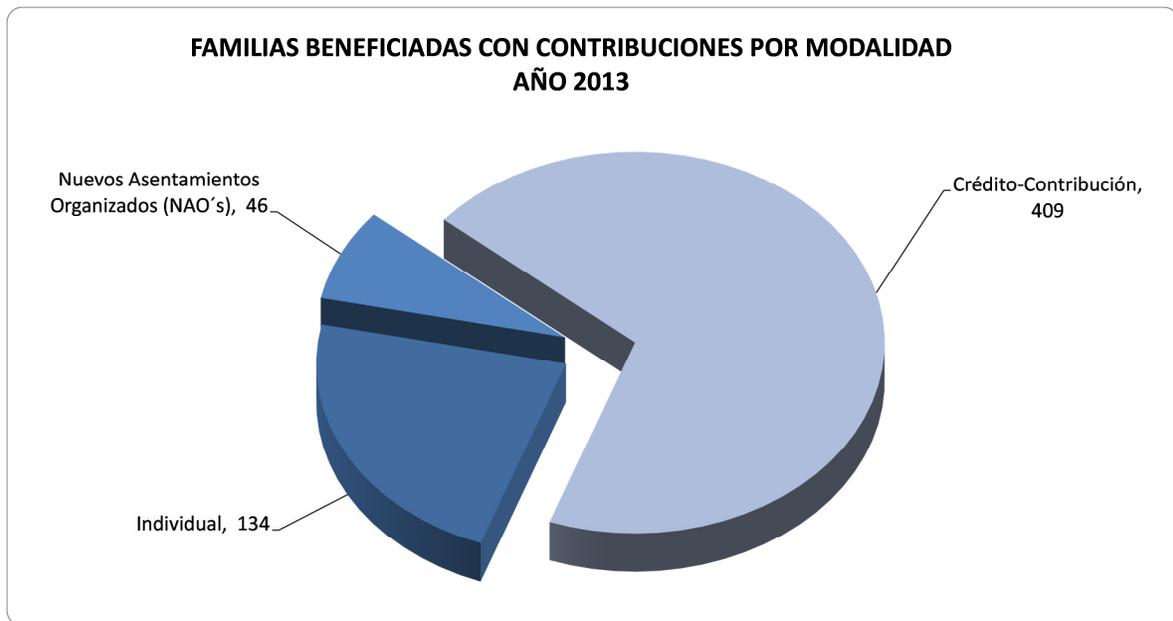


Entrega certificados de contribución a familias afectadas por tormenta Ida.

Las formas y condiciones de la postulación, así como la cuantía, será determinado por el Fondo.

Durante el año 2013, los fondos otorgados en Contribuciones se destinaron de acuerdo a las siguientes modalidades:

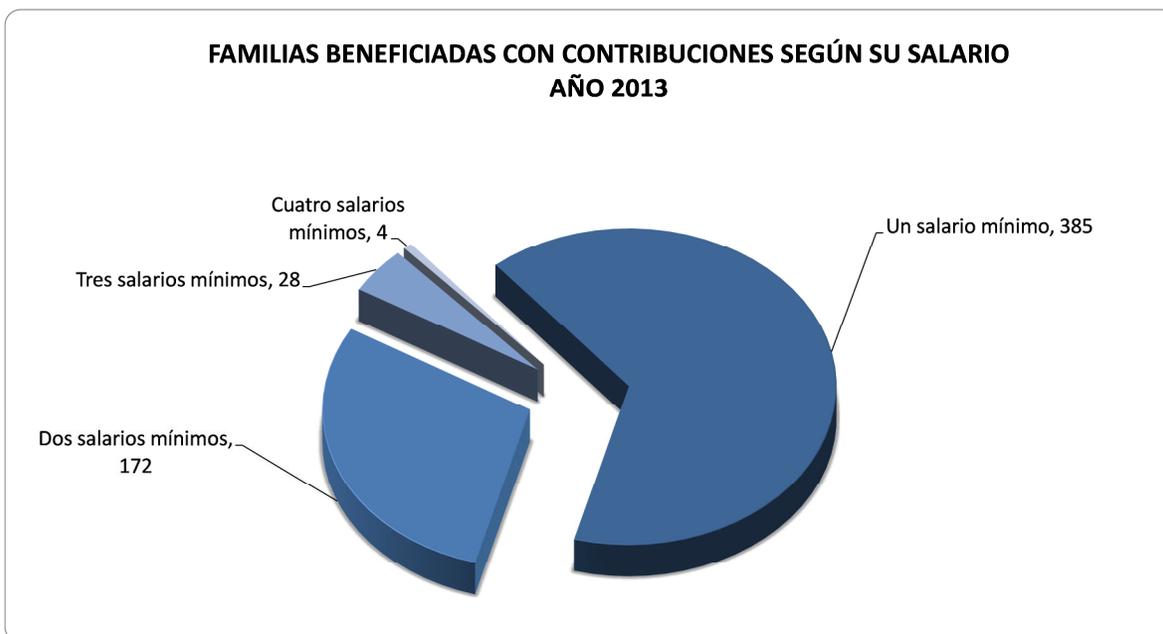
Gráfico No. 10



Los salvadoreños beneficiados en el año 2013, a través del Programa de Contribuciones ascienden a más de 2,297⁴, quienes tienen ingresos familiares mensuales no mayores a cuatro salarios mínimos y se distribuyen de acuerdo al siguiente detalle:

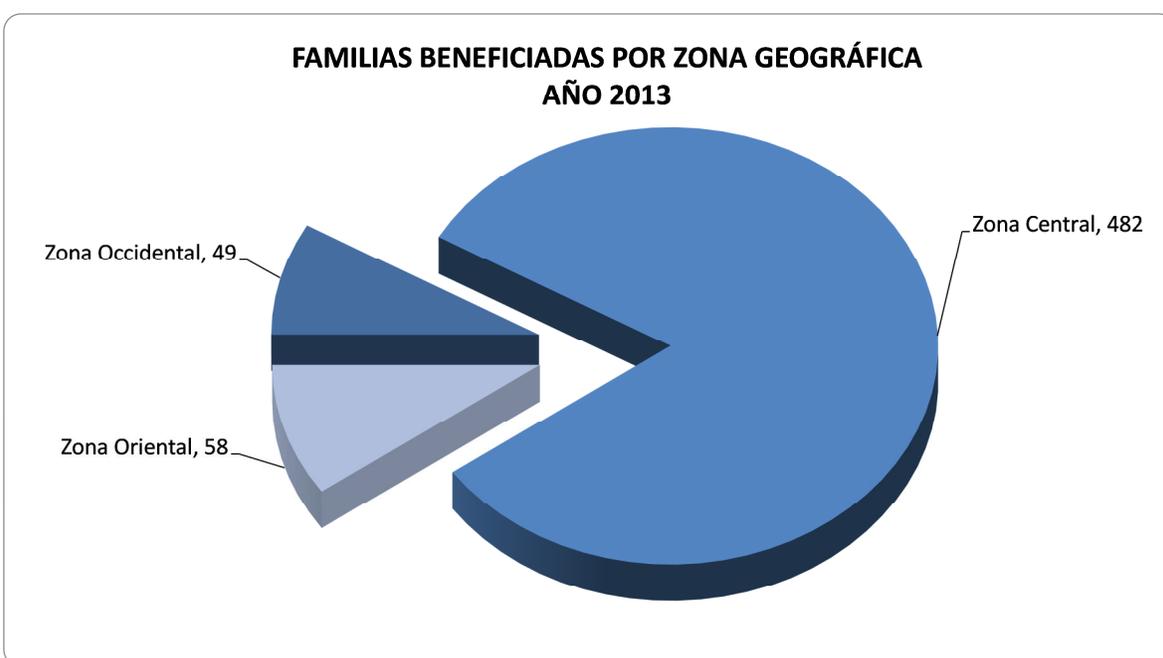
⁴ Según datos oficiales de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples de la DIGESTYC correspondiente a 2011, el promedio de miembros por familia en el país, es de 3.90 personas.

Gráfico No. 11



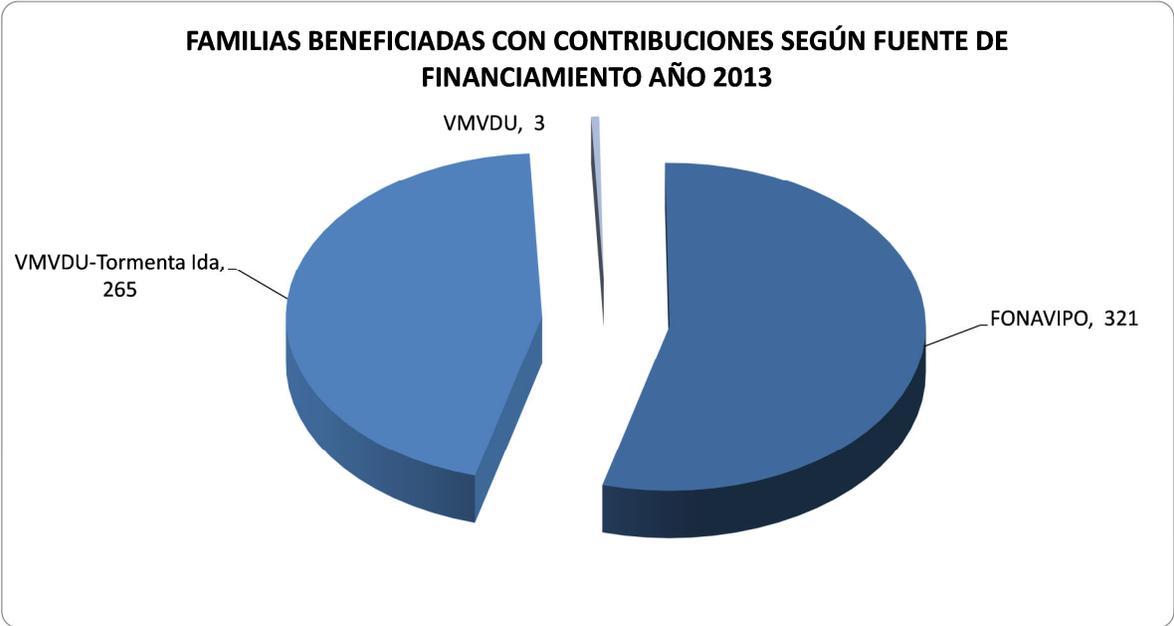
El Programa de Contribuciones favorece mayormente a las familias de más bajos ingresos, y están distribuidas por zona geográfica, tal como se aprecia en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 12



Se presenta a continuación las familias beneficiadas con Contribuciones durante 2013, según la fuente de financiamiento:

Gráfico No. 13



C. DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES Y PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN

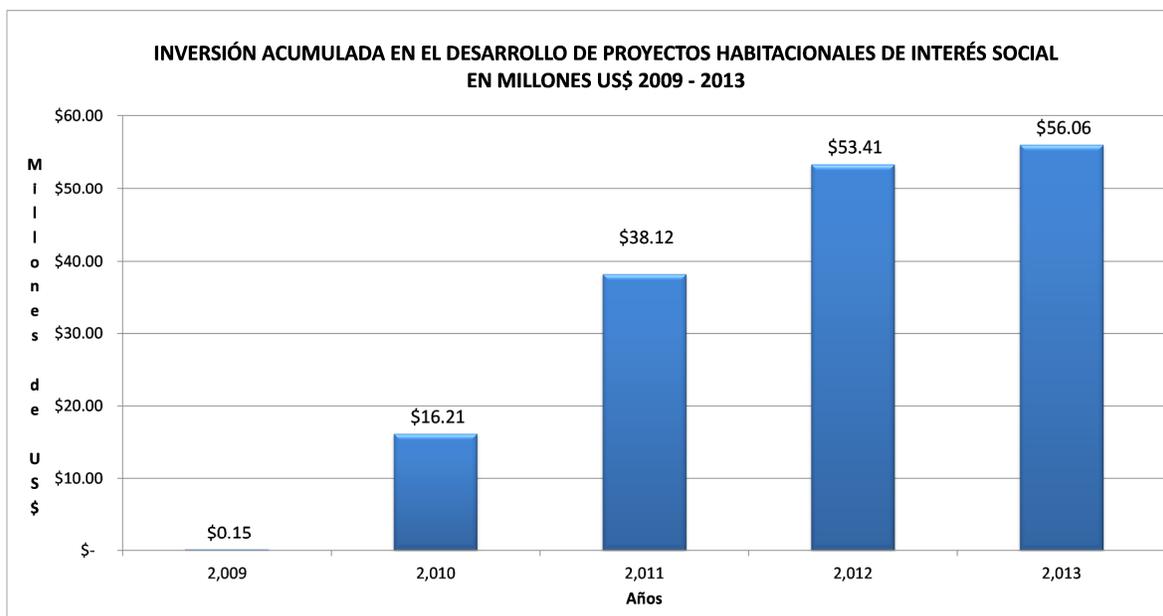
De acuerdo a la ley de FONAVIPO, en el Art. 3, literal l) entre sus atribuciones se establece: "El Fondo podrá diseñar y contratar el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, debiendo contar tales proyectos con la supervisión idónea. Las viviendas construidas serán colocadas al usuario final a través del financiamiento a largo plazo que le otorguen las Instituciones Autorizadas".

De 2009 a 2013 FONAVIPO ha invertido en el desarrollo de proyectos habitacionales un total de US\$62.95 millones, que incluye el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social y los proyectos de reconstrucción por desastres naturales.

DESARROLLO DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL

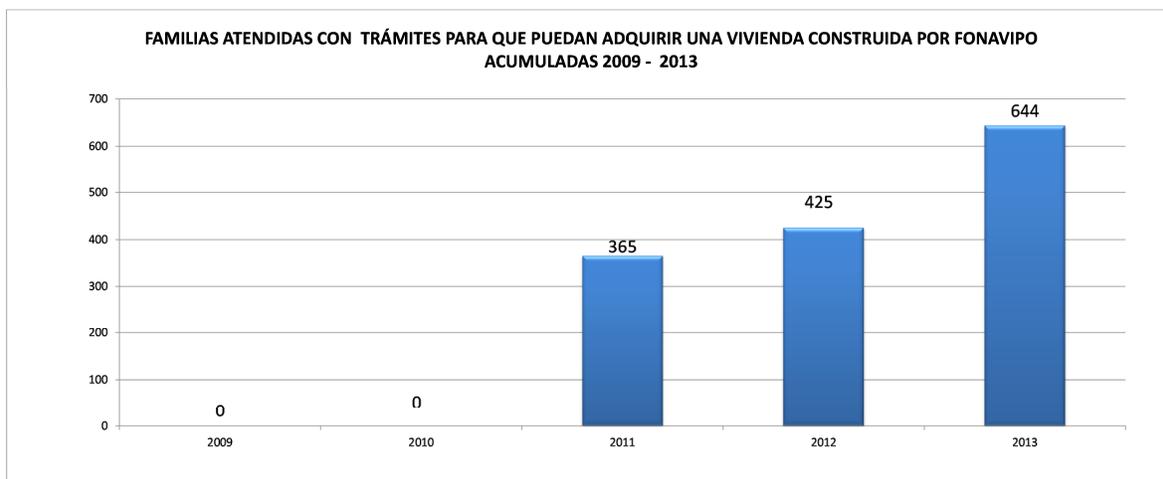
Durante el período de 2009 a 2013, FONAVIPO invirtió un monto de US\$56.06 millones con los que ejecutaron proyectos habitacionales de interés social, en apoyo a uno de los componentes del Programa Gubernamental "Casa para Todos", para ser comercializados con la población objetivo de FONAVIPO.

Gráfico No. 14



De las soluciones habitacionales construidos en los proyectos Nuevo Belén, Santa Lucia, Procavia y Los Almendros hasta el año 2013 se han atendido a 644 familias con trámites para que puedan adquirir una vivienda construida por FONAVIPO, las cuales son colocadas a la población objetivo a través del financiamiento a largo plazo que le otorgue el Fondo Social para la Vivienda.

Gráfico No. 15



Los proyectos habitacionales construidos que conforman en la actualidad el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, son los siguientes:

Cuadro No. 1

Soluciones habitacionales construidas en proyectos habitacionales de interés social

Nombre Proyecto	Municipio / Departamento	No. de Unidades Habitacionales
Nuevo Belén	San Miguel, San Miguel	495 viviendas
Santa Lucía	Santa Ana, Santa Ana	948 apartamentos
Procavia	Santa Ana, Santa Ana	416 apartamentos
Los Almendros	San Martín, San Salvador	720 viviendas
TOTAL		2,579 Unidades Habitacionales



Proyecto Los Almendros, San Martín, San Salvador.

PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN

Luego de los desastres naturales ocurridos por las diferentes tormentas, como Ida y la depresión tropical E-12, entre otras, que han afectado las viviendas de las familias de escasos recursos desde el año 2009, FONAVIPO ejecutó en coordinación con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano - VMVDU, la puesta en marcha de los proyectos de Reconstrucción.

Durante el período de 2009 a 2013, se invirtió un monto de US\$6.89 millones con los que se están beneficiando a familias afectadas por los desastres naturales.

Gráfico No. 16





Viviendas permanentes Proyecto Nuevo Verapaz (denominado ahora Colonia San José), Verapaz, San Vicente.

Los proyectos de reconstrucción que se ejecutan en coordinación entre FONAVIPO y el VMVDU, con fondos diversas fuentes de fondos entre ellas: GOES, SETEFE y recursos de otros cooperantes, los cuales se detallan a continuación:

Cuadro No. 2

Soluciones habitacionales construidas en proyectos de reconstrucción

Nombre Proyecto	Municipio / Departamento	No. de Unidades Habitacionales
La Victoria	Apopa, San Salvador	96 apartamentos
Dos Quebradas ⁵	San Vicente, San Vicente	132 viviendas
Antes Nuevo Verapaz (ahora Colonia San José) ⁶	Verapaz, San Vicente	244 viviendas
Altos de La Toma	Aguilares, San Salvador	40 viviendas
TOTAL		512 Unidades Habitacionales

⁵ Fuentes de financiamiento: VMVDU y Hábitat para la Humanidad en El Salvador.

⁶ Fuentes de financiamiento: VMVDU, SETEFE, Nunciatura Apostólica en El Salvador y PNUD/Cooperación Italiana.

D. GESTIÓN SOCIAL

POLÍTICA DE INCLUSIÓN SOCIAL:

La Política de Inclusión Social de FONAVIPO busca la participación de las familias de las comunidades, considerando de suma importancia concederles un rol más activo en la conformación de ambientes más seguros y armónicos en los diferentes proyectos donde viven.

Uno de los propósitos principales de ésta política es la inclusión de los diferentes sectores de la población objetivo de los proyectos habitacionales de FONAVIPO, desarrollando acciones encaminadas a fortalecer el capital social, facilitando una solución habitacional y tomando en consideración la diversidad de condiciones socio-económicas, sectores poblacionales con predisposición a la exclusión, a partir de la equidad y transversalización del enfoque de género; la Gerencia de Inclusión Social realizó a lo largo del año 2013 una serie de actividades en diferentes comunidades y fechas, que se detallan a continuación:



Capacitación a familias de La Victoria, Apopa, San Salvador.

PROYECTOS ATENDIDOS POR EL ÁREA DE INCLUSIÓN SOCIAL:

Condominio La Victoria, Apopa, San Salvador.

Se realizaron dos jornadas de capacitación a la Junta Directiva de la Comunidad, con el objeto de que los integrantes de la misma, puedan generar alternativas de solución a problemas de convivencia entre vecinos, a través del conocimiento minucioso de la Ley Inmobiliaria por pisos y Apartamentos, así como al Régimen de Condominio; de igual manera se celebró una Asamblea General en la Comunidad para explicar el deber de cada habitante de cancelar la cuota de mantenimiento del condominio, así como la necesidad de crear alternativas de convivencia ciudadana entre vecinos.



Asamblea General de vecinos en La Victoria, Apopa, San Salvador.

Proyecto Los Almendros II, San Martín, San Salvador.

El 09 de septiembre de 2013, se realizó visita a las familias que conforman el proyecto, con el objeto de informar a los habitantes, el proceso de venta de las viviendas restantes, aclarando que peticiones hechas por algunas familias, como el hecho de recibir un subsidio posterior a la escrituración, o la construcción de un portón que divida en dos partes el proyecto es improcedente; Posterior a ello se realizaron visitas para dar a conocer el componente de la Política Social de FONAVIPO.



Los Almendros, San Martín, San Salvador.

E. ACTIVIDADES DE RELEVANCIA

UACI de FONAVIPO se posiciona entre las mejores del Gobierno.

El 21 de enero de 2013, se recibió notificación por parte de la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, UNAC, del Ministerio de Hacienda, felicitando a la UACI de FONAVIPO por haber cumplido fielmente la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública al publicar oportunamente sus procesos de licitación en Comprasal.



Familias adquieren viviendas en Residencial Los Almendros II, San Martín.



El 18 de febrero de 2013, empiezan a trasladarse familias que ya adquirieron su vivienda en la Residencial Los Almendros II, San Martín, quienes manifiestan estar satisfechas por haber logrado el sueño de tener casa propia. Con la totalidad de este proyecto se beneficiarán 720 familias.

Anuncio línea de crédito entre FONAVIPO y Banco Hipotecario.

El 27 de febrero de 2013, el Presidente de FONAVIPO, y el Presidente del Banco Hipotecario, anunciaron línea de crédito para financiar la compra de viviendas construidas por FONAVIPO, con lo que se espera beneficiar a familias asalariadas cuya fuente de ingreso provenga del sector laboral permanente con empresas privadas o del sector público.



FONAVIPO dona computadoras al Ministerio de Educación.



El 12 de abril de 2013, el Director Ejecutivo de FONAVIPO hizo entrega a representantes del Ministerio de Educación 11 computadoras, en el marco del Plan Social Educativo 2009-2014 "Vamos a la escuela", para ser distribuidas en escuelas públicas que requieren equipo informático.

Entrega del bono de alquiler y vivienda para afectados por cárcava en colonia La Campanera, Soyapango.

El 15 de abril de 2013, El Presidente de FONAVIPO, entregó de cheques para familias afectadas por la cárcava en el Reparto La Campanera de Soyapango, en el mismo acto, se entregó cheques por US\$10,000 a tres familias del reparto Las Cañas de Ilopango que también habían sido afectadas por una cárcava. A ésta fecha, se ha beneficiado a unas 467 familias con una inversión de US\$ 1,159,410.00



Juramentación de Presidente de FONAVIPO.



El 21 de junio de 2013, el Presidente de la República Mauricio Funes, juramentó al Licenciado José Tomás Chévez Ruiz como nuevo Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y Presidente de FONAVIPO.

FONAVIPO se re certifica en Normas de calidad ISO 9000:2008.

El 2 de julio de 2013, el El Instituto Colombiano de Normas Técnicas (ICONTEC) como ente certificador de la Norma ISO9001:2008, entregó por tercera ocasión el certificado de renovación al Sistema de Gestión de Calidad que implementa FONAVIPO desde junio de 2004.



Presidente de FONAVIPO comunica cancelación de crédito con Banco Centroamericano de Integración Económica.



El 8 de agosto de 2013, el Presidente de FONAVIPO y el Director Ejecutivo, en conferencia de prensa dieron a conocer detalles sobre la cancelación del crédito con el Banco Centroamericano de Integración Económica, BCIE, asimismo, sobre el resultado de la colocación de los certificados de inversión emitidos por FONAVIPO.

FONAVIPO rindió cuentas.

El 27 de agosto de 2013, Autoridades de FONAVIPO rindieron cuentas a la sociedad civil del trabajo realizado en un año que llevo a beneficiar y atender a más de 27 mil familias de bajos ingresos económicos. La rendición de cuentas se desarrolló el 27 de agosto del 2013.



FONAVIPO entrega las primeras escrituras de compra venta en Procavia.



El 9 de octubre de 2013, el Presidente de FONAVIPO hizo entrega de las primeras escrituras de compra venta a familias que adquirieron su apartamento en Condominio Procavia, Santa Ana. Con la totalidad de este proyecto se beneficiarán 416 familias.

FONAVIPO participa en feria de acceso a la información.

El 24 de octubre de 2013, En el marco de la primera feria de acceso a la información organizada por la Subsecretaria de Transparencia y Anticorrupción de la Secretaria para Asuntos Estratégicos, FONAVIPO acercó sus servicios a la población capitalina, donde se brindó información sobre los programas de créditos y contribución a los asistentes.



FONAVIPO entregó certificados de contribución por tormenta Ida en Aguilares.



El 15 de noviembre de 2013, el Presidente de FONAVIPO entregó 40 certificados de contribución a igual número de familias afectadas por tormenta Ida, en el municipio de Aguilares.

Entrega de escrituras de compraventa en Condominio Santa Lucía.

El 6 de diciembre de 2013 el Presidente de FONAVIPO entregó escrituras de compra venta a familias que adquirieron su apartamento en Condominio Santa Lucía de Santa Ana. Con la totalidad de este proyecto se beneficiarán 948 familias.



III. GESTIÓN FINANCIERA

FONAVIPO con el objeto fundamental de facilitar a las familias de más bajos ingresos, 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, ha tenido un rol estratégico en el año 2013; primero como banca de segundo piso canalizando recursos con Instituciones Autorizadas para que estas realicen créditos a la población objeto; y segundo, como uno de los dinamizadores del sector vivienda a través del desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, que desde el año 2009 se está brindando apoyo gubernamental del Programa “Casa para Todos”.

Cumplir con dichos roles ha significado grandes retos para la administración en la obtención de recursos, a través de líneas especiales; para lo cual se ha gestionado mantener las alianzas estratégicas con proveedores de recursos como el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Banco Citibank de El Salvador, The Bank Of Nova Scotia, Banco Hipotecario, FIDEMYPE y Banco de América Central (BAC).

Además, como respaldo a la inversión en proyectos habitacionales, a partir del mes de agosto del 2013 se colocaron certificados de inversión en el mercado nacional, negociados en la Bolsa de Valores de El Salvador con Garantía Soberana, inscripción autorizada por Junta Directiva en acuerdo No. 6862/841, acta No. 841/866/06/2013 del 27 de junio del 2013. Todo esto bajo el Decreto Legislativo No. 393 del 6 de junio 2013, publicado en el Diario Oficial, tomo No. 399 del 13 de junio del 2013.

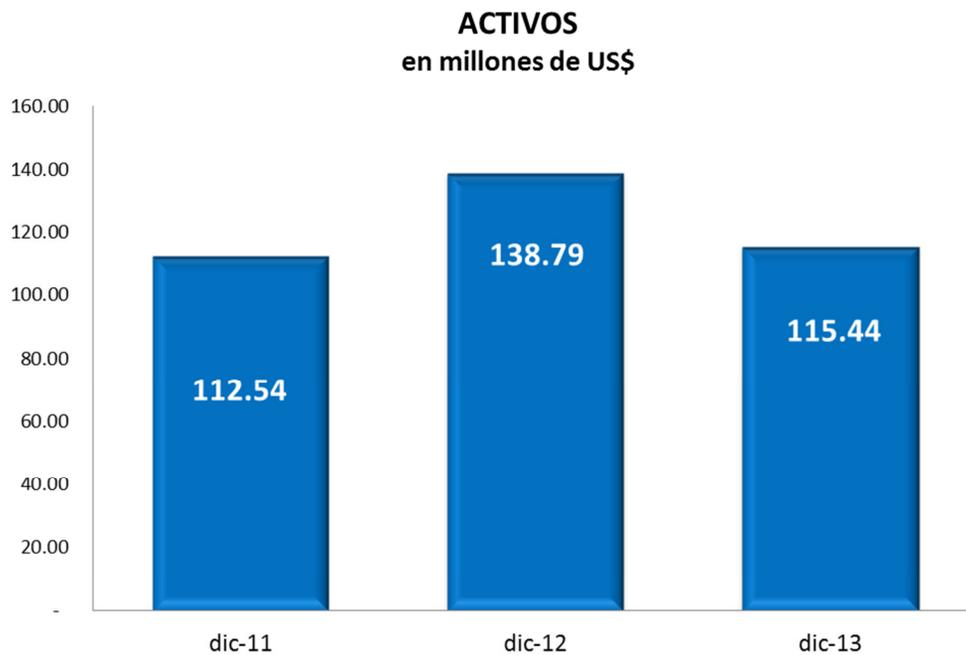
A continuación se presentan las gráficas e indicadores financieros más importantes obtenidos al cierre del año 2013:

GRÁFICAS E INDICADORES FINANCIEROS DE FONAVIPO⁷.

Activos

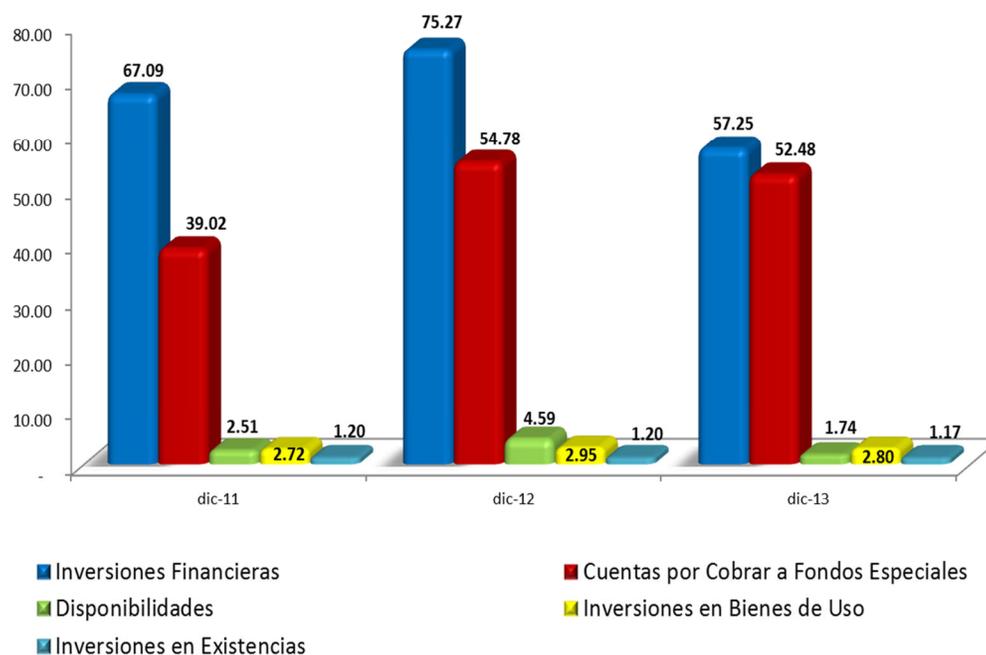
Los activos presentan un saldo de US\$115.44 millones, con una disminución en el 2013 de US\$23.35 millones respecto al año 2012, influenciados mayormente por la inversión en el desarrollo de proyectos habitacionales y cartera de créditos.

Gráfico No. 17



⁷ Información generada por la Gerencia de Finanzas, basada en los estados financieros de FONAVIPO.

Gráfico No. 18
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. Inversiones financieras:

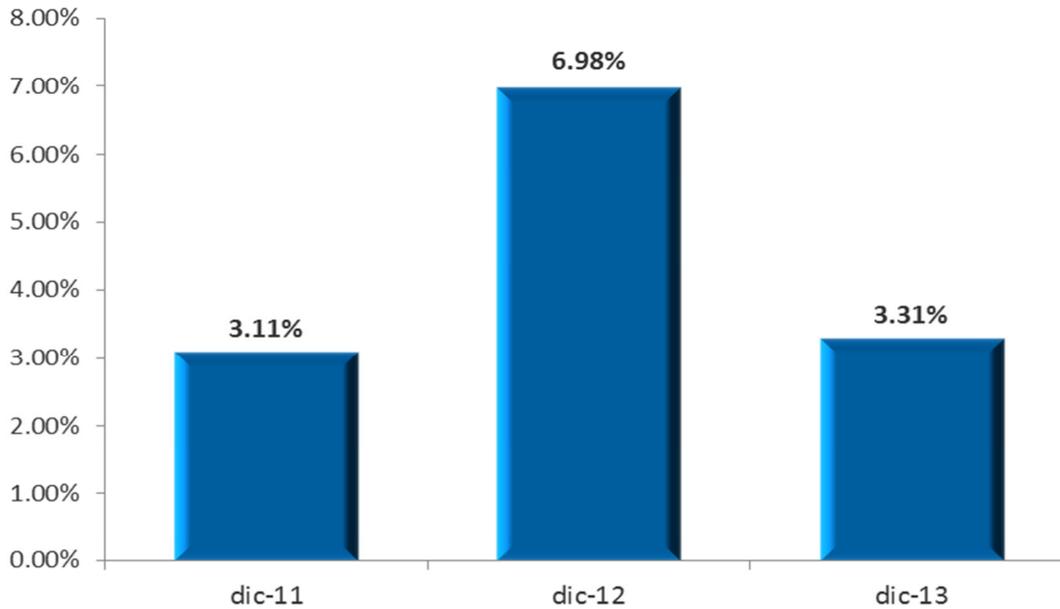
Dentro de las inversiones financieras, lo más importante proviene de los préstamos otorgados por FONAVIPO, lo cual se presenta a continuación en mayor detalle:

Cuadro No. 3
Inversiones en préstamos a corto plazo

Inversiones Financieras	Diciembre 2012
Inversiones en préstamos de corto plazo	\$1,000,000.00
Inversiones en préstamos de largo plazo	\$52,523,313.12
Inversiones temporales	\$1,067,153.24
Deudores financieros	\$2,551,730.97
Inversiones en intangibles	\$110,140.35
Total	\$57,252,337.68

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

Gráfico No. 19
Liquidez de la cartera



a. 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 períodos de realización iguales o inferiores a un año plazo.

Cuadro No. 4
Inversiones en préstamos a corto plazo

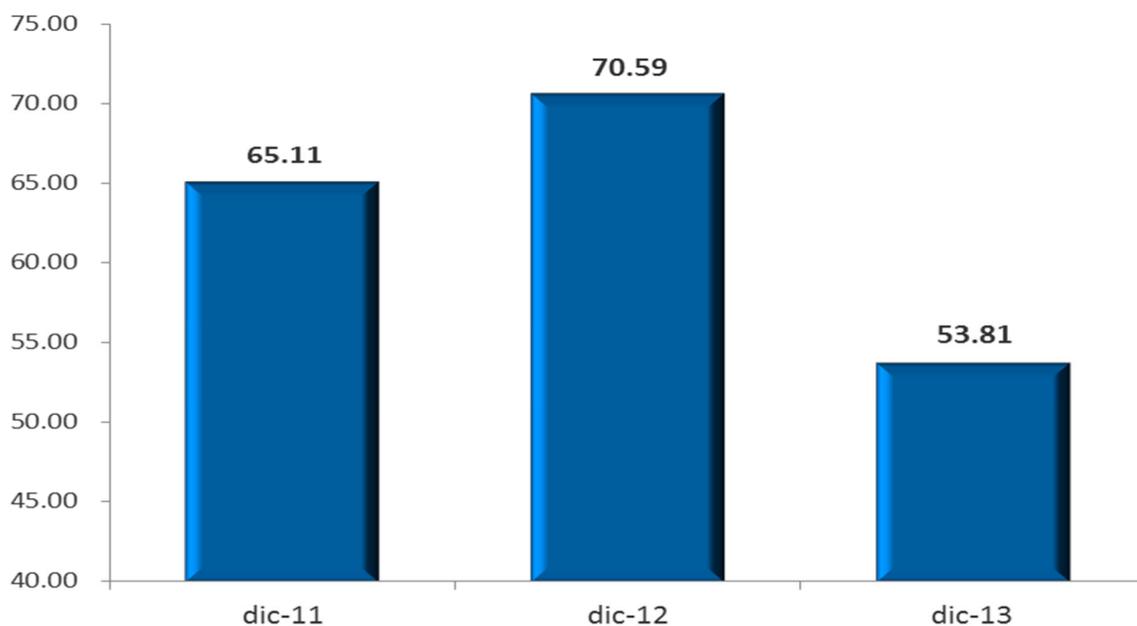
Concepto	Diciembre 2011	Diciembre 2012
Préstamos para Vivienda a empresa privada financiera	\$4,279,160.00	\$1,000,000.00
Total	\$4,279,160.00	\$1,000,000.00

b. 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.

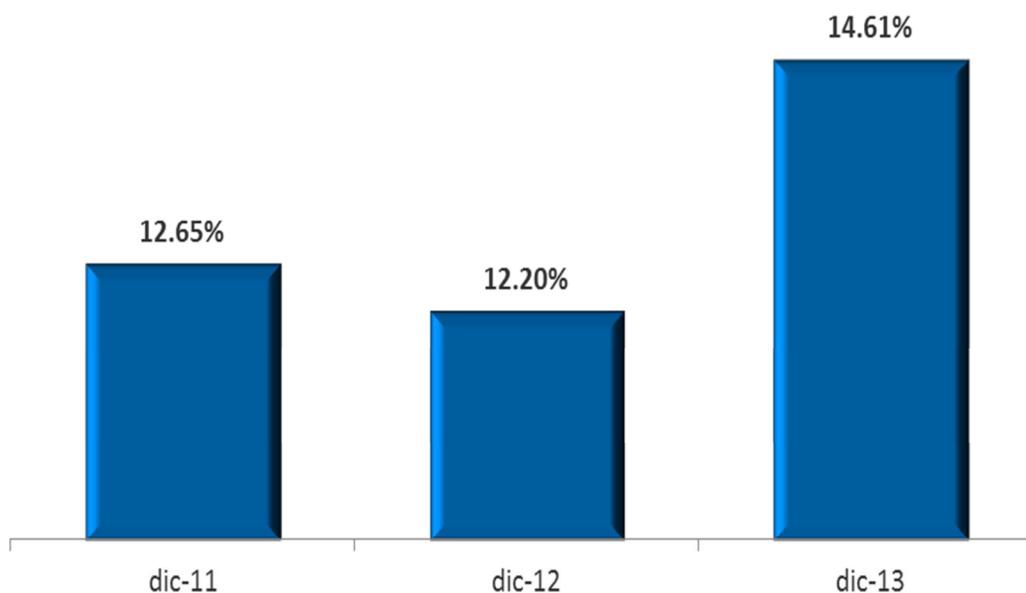
La tendencia de la cartera de créditos de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 20
Cobertura de cartera de créditos



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

Gráfico No. 21



Cuadro No. 5

Inversiones en préstamos a largo plazo comparativo 2012 - 2013

Concepto	Diciembre 2012	Diciembre 2013
Préstamos de corto plazo	\$4,279,160.00	\$1,000,000.00
Préstamos para vivienda	\$66,334,578.90	\$52,820,815.17
Menos:		
Provisión de inversiones en préstamos	\$1,098,307.56	\$279,502.05
Total	\$69,515,431.34	\$53,523,313.12
Préstamos para Vivienda	\$ 70,613,738.90	\$ 53,820,815.17
Menos:		
Provisión de Inversiones en Préstamos	\$ 1,098,307.56	\$ 297,502.05
Total	\$ 69,515,431.34	\$ 53,523,313.12

La cartera de préstamos neta de reservas de saneamiento ha disminuido US\$15.9 millones, equivalente a 22.87% comparado con el año anterior, debido a que en el presente ejercicio se recibieron pagos anticipados considerables por US\$14.8 millones y recuperación normal US\$13.7 millones. No obstante, la colocación de fondos incide grandemente, en el ejercicio 2013 se colocaron US\$11.7 millones, cantidad baja en relación a los años anteriores.

Cuadro No. 6

Inversiones en préstamos a largo plazo al 31 de diciembre de 2013

Clasificación de la cartera	Al 31 de diciembre de 2013
Empresas privadas financieras CP	\$1,000,000.00
Empresas privadas no financieras	\$803,717.32
Empresas privadas financieras	\$52,002,839.80
A personas naturales	\$14,258.05
Menos reservas:	
Personas naturales	\$14,258.05
Empresas privadas	\$283,244.00
Total	\$53,536,313.12

El monto de la reserva es calculado por el área encargada de velar por el riesgo institucional, conforme a la política interna de reservas, según lo establece la norma contable bancaria NCB-022 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

c. 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 No. 7

Inversiones temporales comparativo 2012 - 2013

Concepto	Diciembre 2012	Diciembre 2013
Depósitos a plazo con vencimiento a 30 días	\$387,103.95	\$687.103.95
Inversión títulos valores - reportos	\$1,500,000.00	\$380,049.29
Total	\$1,887,103.95	\$1,067,153.24

Al 31 de diciembre del 2013, los depósitos a plazo se encuentran colocados en el Banco Hipotecario Banco G & T Continental El Salvador a 360 días y a un interés promedio de rendimiento de 3.75%.

Los reportos en LETES se encuentran colocados con SGB, S.A. de C.V. 28 y 25 días plazo y un interés promedio de rendimiento de 4.80%.

d. 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 No. 8

Inversiones permanentes comparativo 2012 - 2013

Concepto	Diciembre 2012	Diciembre 2013
Acciones	\$22,510.21	\$6,634.00
Menos:		
Provisión de inversiones permanentes	(22,510.21)	(6,634.00)
Total	\$0.00	\$0.00

Estas inversiones corresponden a acciones nominales emitidas por el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo S.A. de C.V. (Acciones BIAPE), trasladadas a FONAVIPO desde su creación por la Financiera Nacional de la Vivienda. La

reserva obedece a la calificación de riesgo país, calculada por el área encargada de velar por el riesgo institucional, de acuerdo a la norma NCES-002 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Se recibió transferencia de BIAPE por el valor de US\$20,527.87 el 24 de octubre de 2013, asimismo se recibió incremento accionario por la participación patrimonial hasta por un monto de US\$4,651.66, cantidad reservada en este mismo ejercicio. Acuerdo No. 6967/860, acta No. 860/885/10/2013, hasta terminar con un saldo de inversión en BIAPE por US\$6,634.00.

e. 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 No. 9

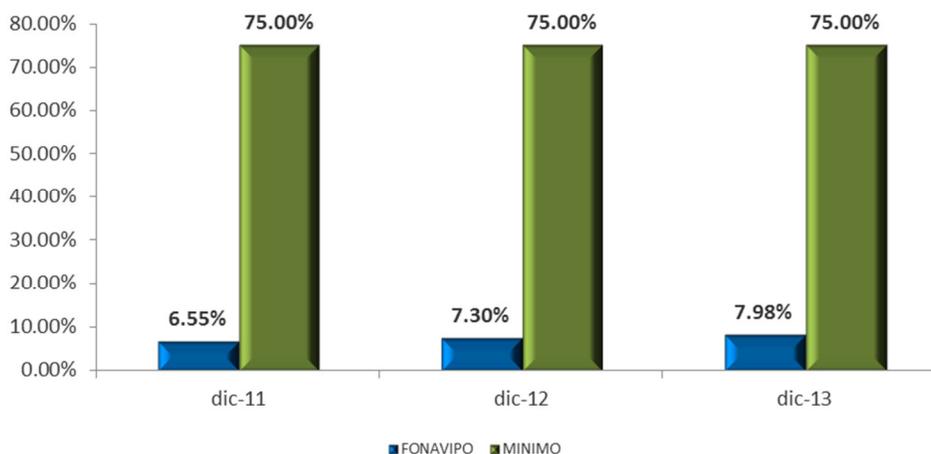
Inversiones permanentes comparativo 2012 - 2013

Concepto	Diciembre 2012	Diciembre 2013
Deudores por reintegro	\$25,212.12	\$93.64
Bienes Inmuebles en comodato	589,409.39	\$589,409.39
Deudores monetarios por percibir	3,098,253.12	\$1,962,227.94
Total	\$3,712,874.63	\$2,551,730.97

La inversión en activo fijo se presenta a continuación:

Gráfico No. 22

Coefficiente de inversión en activo fijo



2. 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\$52,481,537.26, 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 No. 10

Detalle de cuentas por cobrar a fondos especiales año 2013

Proyectos Habitacionales		\$ 50,615,337.88
Nuevo Belén	\$ 461,425.37	
La Bretaña	\$ 125,014.78	
Procavia	\$ 8,709,452.06	
Santa Lucía	\$ 20,574,715.18	
Los Manantiales	\$ 3,796,485.57	
Los Almendros	\$ 14,880,160.97	
La providencia	\$ 1,714,610.78	
Atlacatl	\$ 353,473.17	
Proyectos Institucionales		\$ 434,945.05
Proyecto Tecnológico 60001	\$ 434,945.05	
Otras Cuentas por Cobrar		\$ 1,431,254.33
Bandesal	\$ 1,422,119.87	
Fondo Especial de Contribuciones	\$ 7,726.62	
Recuperación Capital AID 519-333	\$ 1,351.48	
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 56.36	
Total Cuentas por Cobrar a Fondos Especiales del año 2013		\$ 52,481,537.26

Con el objetivo de ampliar la información, sobre la inversión efectuada en el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, en apoyo a uno de los componentes del Programa "Casa para Todos", a continuación se presenta el detalle comparativo de la inversión en los años 2012 y 2013:

Cuadro No. 11

Detalle de cuentas por cobrar en proyectos habitacionales comparativo 2012 - 2013

Proyectos habitacionales	2012	2013	Variación
Bretaña	125,014.78	125,014.78	0.0
Procavia	8,958,838.00	8,709,452.06	-249,385.94
Los Almendros	17,825,145.69	14,880,160.97	-2,944,984.72
Providencia	1,714,610.78	1,714,610.78	0.00
Atlacatl	340,541.41	353,473.17	12,931.76
Los Manantiales	3,558,693.68	3,796,485.57	237,791.89
Nuevo Belén	1,282,004.74	461,425.37	-820,579.37
Santa Lucia	20,220,770.50	20,574,715.18	353,944.68
Totales	\$54,025,619.58	\$50,615,337.88	-\$3,410,281.70

Pasivos

Los pasivos demuestran una disminución de US\$17.63 millones respecto al año 2012, debido al pago de deuda adquirida para el desarrollo de proyectos habitacionales y colocación de créditos en el ejercicio 2013.

Las deudas contraídas para la inversión de proyectos fueron, canceladas el 07 de agosto del 2013, debido a que se colocó US\$40.0 millones en Títulos valores-Certificados de Inversión. Todo esto bajo el Decreto Legislativo No. 393 del 06 de junio 2013, publicado en el Diario Oficial ,tomo No. 399 del 13 de junio del 2013.

Gráfico No. 23

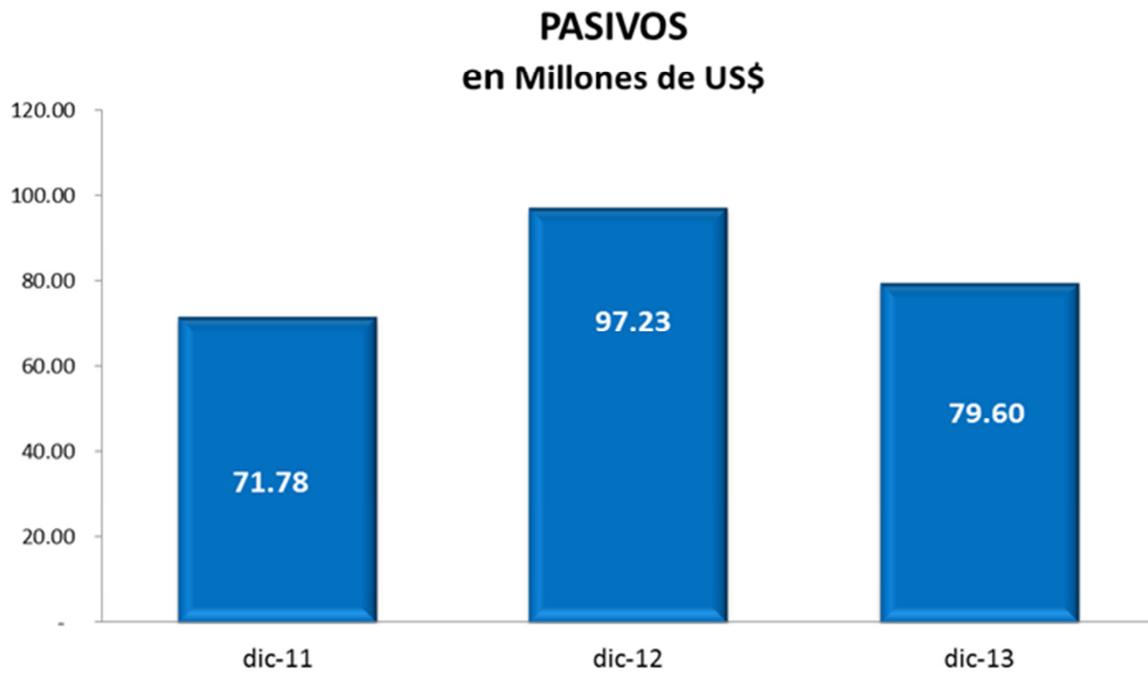
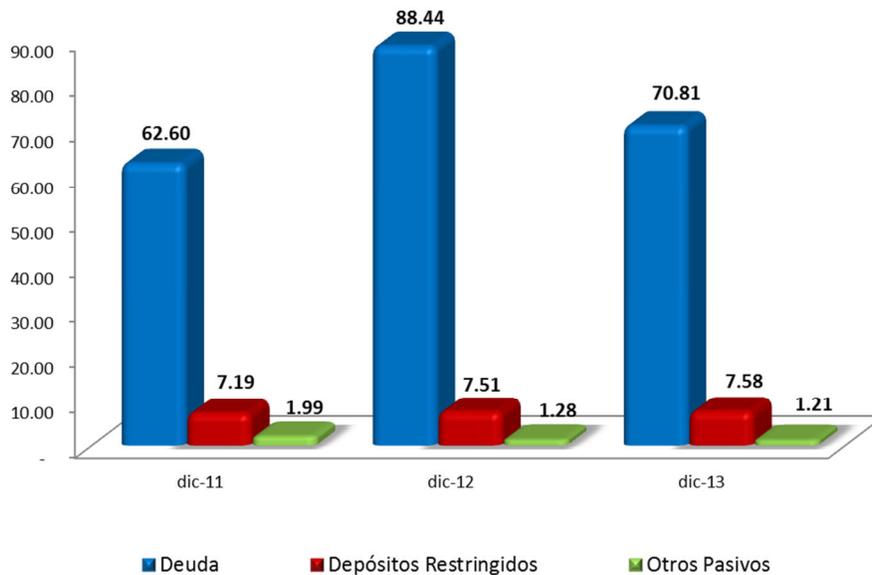


Gráfico No. 24
Estructura de Pasivos



A continuación se amplía la composición contable de 2 rubros del pasivo: deuda y depósitos restringidos.

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 No. 12
Deuda adquirida por FONAVIPO en 2013

Programa de Créditos	dic-12	dic-13
B.C.I.E	\$22,105,833.36	\$13,374,464.31
BANDESAL	\$ 5,097,427.03	\$ 4,945,396.94
Citibank	\$11,350,002.04	\$ 4,930,373.34
América Central	\$ 1,766,347.26	\$ 266,255.07
The Bank Of Nova Scotia (Cartera)	\$ 1,000,000.00	\$ 3,200,000.00
Scotiabank	\$ 1,000,000.00	\$ -
FIDEMYPE	\$ -	\$ 1,693,850.23
Banco Hipotecario (Cartera)	\$ -	\$ 2,400,000.00
Total Fondeo para Programa de Créditos	\$ 42,319,609.69	\$ 30,810,339.89

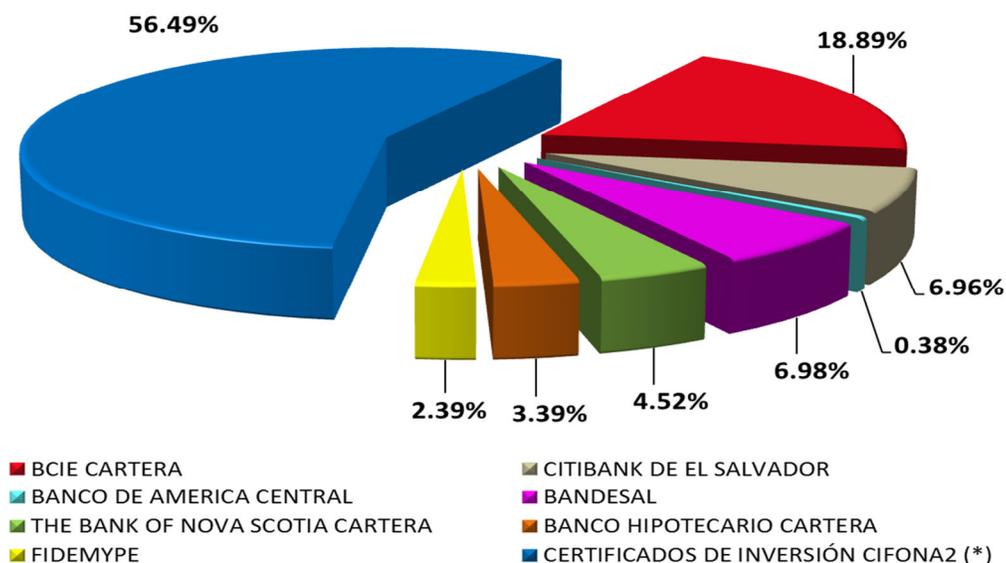
Proyectos Habitacionales	dic-12	dic-13
B.C.I.E Proyectos	\$40,319,500.00	\$ -
Banco Hipotecario	\$ 1,800,000.00	\$ -
The Bank Of Nova Scotia	\$ 4,000,000.00	\$ -
Emisión de Certificados DE Inversión CIFONA 2*	\$ -	\$40,000,000.00
Total Fondeo para Proyectos	\$ 46,119,500.00	\$ 40,000,000.00

Total Deuda Adquirida por FONAVIPO	dic-12	dic-13
	\$ 88,439,109.69	\$ 70,810,339.89

(*) 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.

La composición de la deuda esta conformada de la siguiente forma:

Gráfico No. 25
Composición de la deuda



(*) Los certificados de inversión de FONAVIPO "CIFONA2", son administrados por BANDESAL, mediante decreto legislativo No. 393 denominada "Ley de Emisión de Certificados de Inversión del Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO" del 6 de junio del 2013, inscripción autorizada por Junta Directiva en acuerdo No. 6862/841, acta de No. 841/866/06/2013 del 27 de junio del 2013.

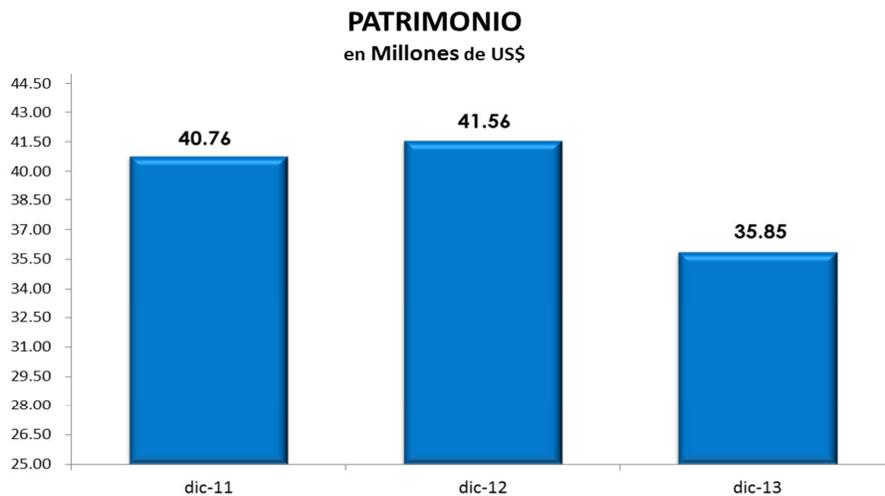
2. Depósitos restringidos:

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, monto que refleja un aumento, debido a la correlación existente con el incremento del saldo de crédito en los activos.

Patrimonio:

El patrimonio presentan un saldo de US\$35.85 millones, mostrando una disminución en el ejercicio 2013 de US\$5.71 millones respecto al año anterior, tal como se muestra en siguiente gráfico:

Gráfico No. 26



FONAVIPO 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 No. 27
Coficiente Patrimonial

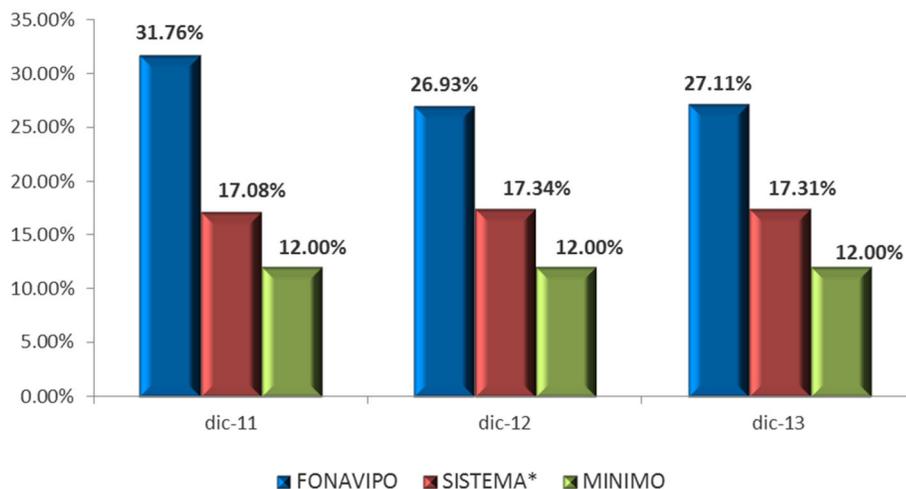
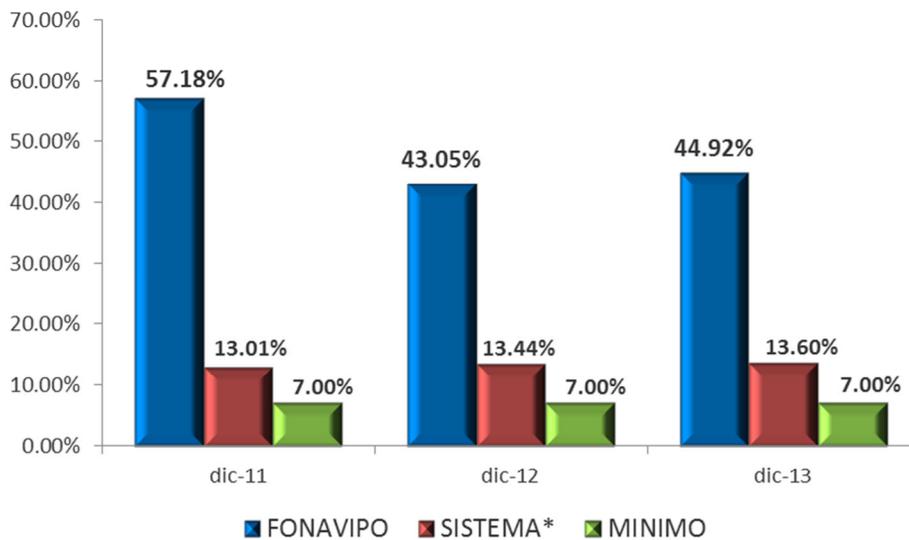


Gráfico No. 28
Endeudamiento legal



Aspectos relevantes del patrimonio:

Es importante destacar los rubros que componen el patrimonio en forma comparativa en los años 2012 y 2013, los cuales se presentan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 13
Patrimonio de FONAVIPO comparativo 2012 – 2013

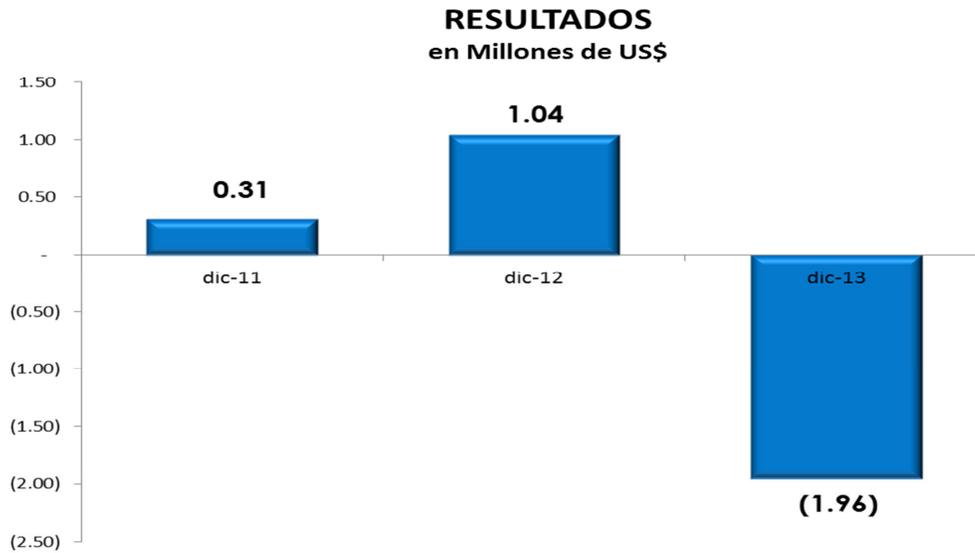
Concepto	Diciembre 2012	Diciembre 2013
Patrimonio/instituciones descentralizadas	\$31,168,340.18	\$31,168,340.18
Donaciones y legados bienes corporales.	\$78,058.85	\$78,058.85
Resultado de ejercicios anteriores	\$9,057,144.07	\$6,342,067.83
Resultado de ejercicios corrientes (*)	\$1,040,778.00	-\$1,956,124.12
Superávit por revaluaciones	\$215,099.68	\$215,099.68
Total	\$41,559,420.78	\$35,847,442.42

(*) El resultado del ejercicio corriente para el 2013 incluye: costo social originado por la pérdida en el desarrollo de proyectos habitacionales US\$1,818,016.57 y la operación de FONAVIPO como banca de segundo piso US\$138,107.55.

Resultados:

La pérdida del ejercicio 2013 ascendió a un monto de US\$1.96 millones, los resultados de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 29

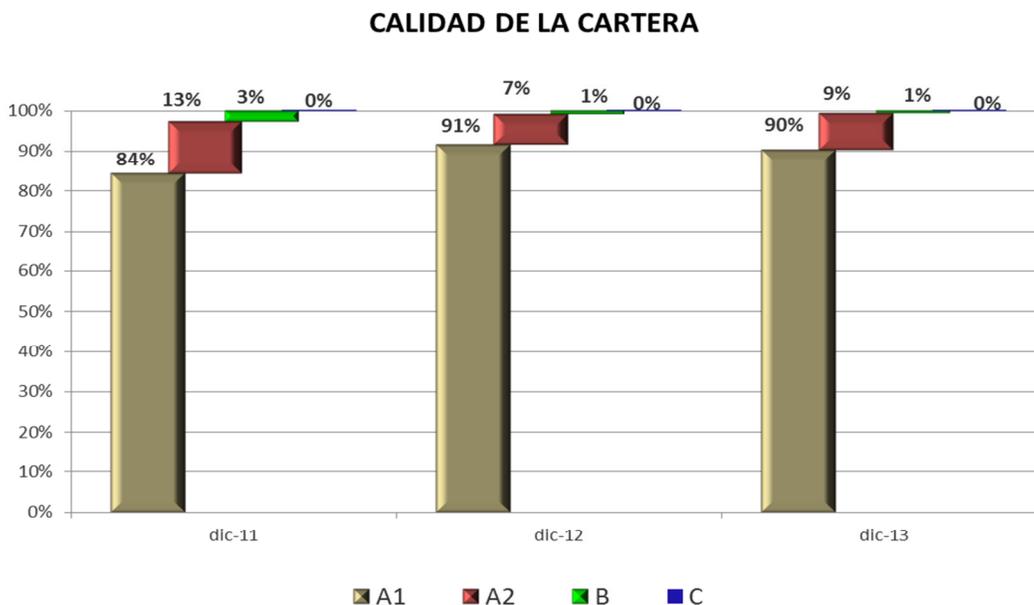


Calidad de la cartera:

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 grafico la calificación de riesgo de nuestros clientes es de las fortalezas más grandes para FONAVIPO, debido a que el 90% se encuentra en la categoría de riesgos de A1.

Gráfico No. 30



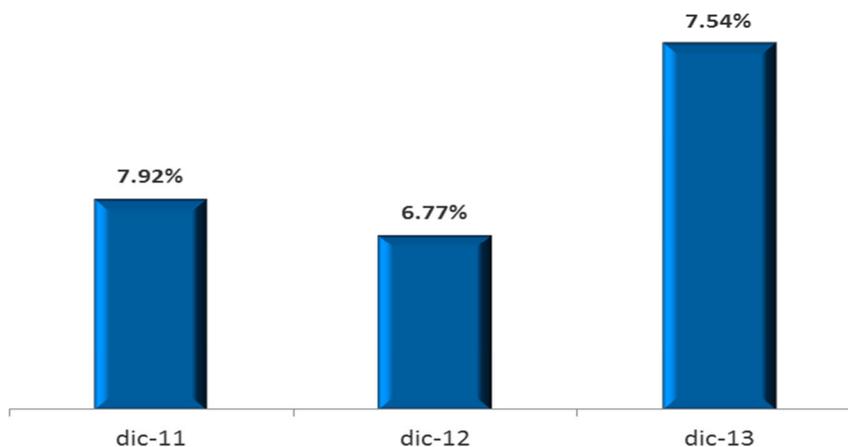
Cobertura de reservas:

La cobertura de la cartera de créditos se ha visto mejorada respecto al año anterior, tal como lo muestra el siguiente gráfico:

Gráfico No. 31

Cobertura de cartera de créditos

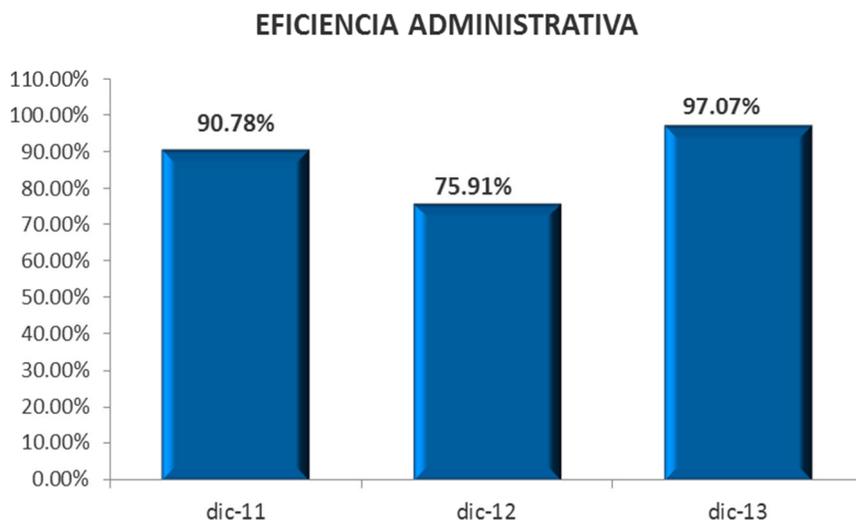
(Depósitos en garantía + reservas) / (Cartera de créditos y proyectos habitacionales)



Eficiencia Administrativa:

El nivel de eficiencia administrativa de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 32

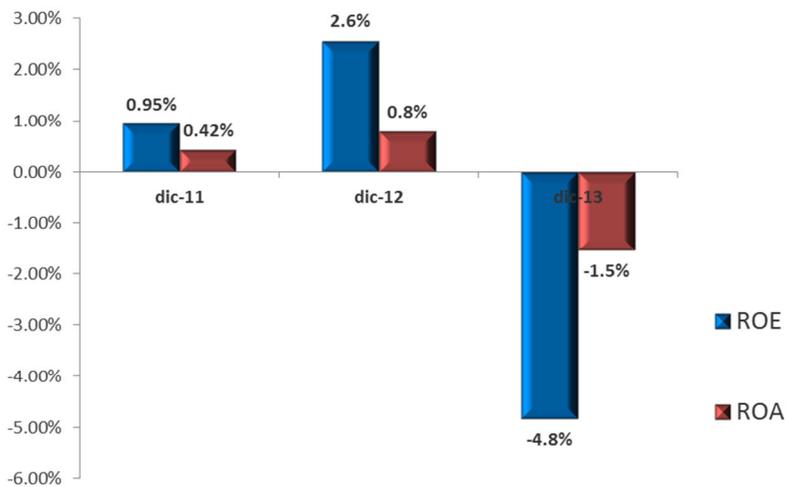


Indicadores de Rentabilidad:

Los indicadores de rentatilidad de los últimos tres años, se presenta en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 33

ROE y ROA



Calificación de Riesgo:

Durante el año 2013 FONAVIPO y sus potenciales emisiones fueron evaluados por las clasificadoras de riesgo: Fitch Ratings y Equilibrium, S.A. de C.V.

En informe de clasificación de riesgo de fecha 23 de abril de 2013 Fitch Ratings afirmó que mantiene las calificaciones de FONAVIPO y de sus potenciales emisiones, producto de la problemática coyuntural de iliquidez generada por las actividades vinculadas al desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, en apoyo al programa gubernamental "Casa para Todos", ejecutados sobre la base del Art. 3, literal "I" de la Ley de FONAVIPO; propiciaron que la clasificadora de riesgo Fitch Ratings redujera las categorías de clasificación de FONAVIPO como emisor desde "A+(slv)" hasta "D(slv)" y de sus potenciales emisiones, desde "AA(slv)" hasta "C(slv)".

Bajo este contexto en el mes de junio de 2013, resultado de las gestiones realizados por Junta Directiva y la Administración de FONAVIPO, la Asamblea Legislativa aprobó decreto que facultó a FONAVIPO emitir certificados de inversión con garantía soberana por US\$40 millones, para el pago de los pasivos relacionados con el programa gubernamental "Casa para Todos", los cuales fueron satisfactoriamente emitidos por FONAVIPO. Los referidos títulos valores obtuvieron una categoría de clasificación nacional de largo plazo de "AA-(slv)" otorgada por Fitch Ratings y de "AAA(slv)" por parte de Equilibrium, S.A. de C.V.

De esta forma, mediante la emisión de deuda, FONAVIPO canceló el resto de la cuota pendiente con BCIE, sustituyó financiamientos de corto plazo con entidades financieras y mejoró sustancialmente el calce de vencimiento de sus operaciones; lo cual propició que las clasificadoras de riesgo aumentaran las categorías de clasificación de FONAVIPO como emisor.

Al cierre del año 2013, FONAVIPO cuenta con las siguientes categorías de clasificación de riesgo:



Clasificaciones

FONAVIPO
Emisor EB+(slv)
CIFONA2 AA-(slv)

Perspectiva de Emisor
Estable

Equilibrium Clasificadora de Riesgo

Clasificación	Categoría
Emisión CIFONA2 US\$40 millones	AAA
Perspectiva	Estable

Es importante mencionar que, dado el nivel de clasificación como emisor con el que al cierre del año 2013 cuenta FONAVIPO, se continúan ejecutando esfuerzos para crear las condiciones que permitan mejorar la categoría de clasificación hasta alcanzar los niveles históricamente registrados.

Hechos relevantes del año 2013:

En el mes de junio del 2013 se utilizaron fondos propios por US\$10.0 millones, para el pago de deuda vencida con BCIE del mes de mayo del 2013, originada por la inversión en proyectos habitacionales en apoyo al programa gubernamental “Casa para todos”. Debido a estos eventos y por la baja de colocación, la cartera de préstamos presenta al 31 de diciembre de 2013 una disminución de US\$16.8 millones comparada con la cartera con que finalizó el año 2012, monto significativo para los efectos en la situación financiera y resultados de FONAVIPO durante el presente ejercicio y futuros.

El 6 de junio de 2013, la Asamblea Legislativa aprueba ley para permitir que FONAVIPO emita títulos valores con garantía soberana del estado.

El 2 de agosto del 2013, FONAVIPO colocó US\$40.0 millones en títulos valores negociados en la Bolsa de Valores de El Salvador, inscripción autorizada por Junta Directiva en acuerdo No. 6862/841, Acta No. 841/866/06/2013 del 27 de junio de 2013. Esta obtención de fondos se utilizó para pagos totales de la deuda pasiva

originada por la inversión en proyectos habitacionales en apoyo al programa gubernamental "Casa para todos".

Con la comercialización de títulos valores, el 7 de agosto del 2013 se canceló deuda pasiva con el Banco Hipotecario, Nova Scotia y BCIE, originada por la inversión en proyectos habitacionales, la cantidad pagada asciende a un monto aproximado de US\$38.2 millones.

En los estados financieros de FONAVIPO se ha registrado y reconocido las pérdidas en venta de unidades habitacionales, gastos de mantenimiento y comercialización, estimación de incobrabilidad por intereses financieros, reconocimiento administrativo y de planificación de la ejecución de los proyectos habitacionales en apoyo al programa gubernamental "Casa para Todos". Este registro se ha efectuado por instrucciones recibidas de la Superintendencia del Sistema Financiero y con la finalidad de revelar razonablemente, fiable e íntegros los estados financieros de FONAVIPO, además de cumplir con los principios y normas gubernamentales.

Estos registros fueron homologados con la Superintendencia del Sistema Financiero, Dirección General de Contabilidad Gubernamental y lo presentado a la Corte de Cuentas de la República, como parte del costo social incurrido por FONAVIPO para el beneficio de personas de bajos ingresos, cumpliendo con su objeto de creación.

El reconocimiento de pérdidas o costo social absorbido por FONAVIPO fue reconocido a través de las cuentas de patrimonio estatal, lo correspondiente a ejercicios anteriores US\$3,755,854.24 y cuenta de resultados lo que corresponde al ejercicio vigente US\$1,818,016.57. Estos registros fueron autorizados previamente por Junta Directiva de fecha 12 de noviembre del 2013, mediante acuerdo No. 6979/862, acta No.862/887/11/2013, dichos registros de reconocimientos reflejan los efectos del apoyo al programa gubernamental "Casa para Todos".

En sesión de Junta Directiva del 25 de junio de 2013, acta 840/865/06/2013, se presentó y se autorizó el plan de acción para mejorar la situación financiera de FONAVIPO, plan que solicita apoyo del Gobierno Central y de otras instituciones

relacionadas, donde se establece que se puede impulsar la recuperación y estabilización de FONAVIPO (apoyo del Ministerio de Hacienda y la liberación de la disponibilidad de los cupos de créditos que se tienen con BCIE y BANDESAL, entre otros).

Por otra parte, el registro del ingreso de reconocimiento por gastos administrativos, planificación e intereses financieros, que se reconocen en la contabilidad de FONAVIPO y como costos en los registros contables de los proyectos habitacionales, se efectuó con base a la "Política de costeo de los proyectos habitacionales desarrollados por FONAVIPO" de enero a junio de 2013, pero debido a la suspensión de la política mencionada originada por la instrucción recibida por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero por considera estos reconocimientos como irrecuperables, Junta Directiva derogó la política el 2 de julio de 2013, acta No. 842/867/07/2013, acuerdo No. 6872/842.

El 26 de junio de 2013, FONAVIPO canceló un monto aproximado de US\$10.0 millones, para el pago de deuda con BCIE pendiente del 16 de mayo de 2013, los fondos propios fueron trasladados en concepto de pago a dicho banco, para la liquidación de deudas, de acuerdo a acta de Junta Directiva No. 837/862/06/2013 de fecha 4 de julio de 2013, acuerdo No. 6832/837 y acuerdo No. 6841/838 de sesión 838/863/06/2013 del 11 de junio de 2013.

La amortización anticipada realizada por las instituciones autorizadas y la baja de colocación de la cartera de préstamos conllevaron que al 31 de diciembre de 2013, el saldo de la cartera de créditos se redujera aproximadamente en US\$16.8 millones, en relación a la del año 2012.

Con fecha 2 de julio del 2013, acuerdo No. 6872/842, acta No. 842/867/07/2013 Junta Directiva aprobó acciones importantes para el reconocimiento de pérdidas en el presente ejercicio, originadas por el desarrollo de proyectos habitacionales en apoyo al programa gubernamental "Casa Para todos". Algunas de estas se mencionan a continuación:

- Se estableció comercializar las unidades habitacionales del programa gubernamental "Casa para Todos" a precios de mercado.

- Los nuevos cuadros de valores de los proyectos Santa Lucía, Procavia y Los Almendros polígonos 6 y 7, fueron aprobados el 25 de junio del 2013, acta 840/865/06/2013, acuerdo No. 6860/840.
- Se liberó reserva voluntaria de cartera activa por un monto de US\$838,347.48, aprobada en acuerdo No. 6987/864, acta No. 864/889/11/2013 del 27 de noviembre de 2013.

IV. INFORME DE LOS AUDITORES Y ESTADOS FINANCIEROS



Elías & Asociados
Auditores Externos y Consultores Gerenciales



MEMBER FIRM
JHI INTERNATIONAL

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

**Honorables Miembros de la
Junta Directiva
FONAVIPO
Presente.**

Introducción.

Hemos auditado los Estados Financieros del Fondo Nacional para la Vivienda Popular, que comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los Estados de Rendimiento Económico, los Estados de Ejecución Presupuestaria y los Estados de Flujos de Fondos, que son relativos por los años terminados en esas fechas, inclusive un resumen de las principales políticas contables y notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.

La administración del Fondo Nacional para la Vivienda Popular es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. 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.

Responsabilidad del Auditor.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA's), Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República (NAG). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los Estados Financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

AUDITORIA, ASESORIA GERENCIAL, INFORMATICA E IMPUESTOS

San Salvador,
El Salvador, Centro América.

Teléfonos (503) 2260-5267, 2260-5268
2261-1531 Fax: (503) 2261-1530

gerencia@elias.com.sv
www.elias.com.sv , www.jhi.com

No tenemos un programa de revisiones de control de calidad efectuado por una organización externa no afiliada como lo requiere la sección 2, párrafo 2.7 de las Normas de Auditoría Gubernamental, porque el programa no es ofrecido por organizaciones profesionales en El Salvador.

Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del 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 efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros del Fondo Nacional para la Vivienda Popular, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. 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 apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo Nacional para la Vivienda Popular al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los Resultados de sus Operaciones, las Ejecuciones Presupuestarias y los Flujos de Fondos por los años terminados en esas fechas, sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2 de los Estados Financieros.

Párrafo de Énfasis.

FONAVIPO tiene a su cargo la ejecución del Programa Casa para Todos, el cual ha sido implementado por medio del desarrollo y ejecución de 8 proyectos habitacionales y con fines administrativos y contables, se ha controlado en forma separada mediante la creación y definición de un ente contable denominado Proyectos con Fondos Propios de FONAVIPO, el cual mantiene una cuenta separada dentro del catálogo contable de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda. Este esquema administrativo-contable ha permitido la realización de transacciones entre FONAVIPO y el ente contable Proyectos con Fondos Propios de FONAVIPO, de las cuales al 31 de diciembre de 2013 se reporta en el estado de situación financiera de FONAVIPO, saldos relacionados con Proyectos con Fondos Propios de FONAVIPO que requieren de explicaciones adicionales sobre la esencia de tales saldos, para una mejor comprensión de los estados financieros.

En las notas 4, 5, 7, 22, 26 y 27 a los estados financieros se amplía sobre el contenido y origen de los saldos relacionados con el Programa Casa para Todos, así: Políticas Contables (Nota 4), Eventos Relevantes (Nota 5), Anticipos de Fondos por US\$50,615,337.88 (Nota 7), Patrimonio Estatal por reconocimiento de pérdida o costo social por US\$5,573,870.81, el cual US\$1,818,016.57 corresponde al ejercicio corriente 2013 y US\$3,755,854.24 corresponde a resultados de ejercicios anteriores (Nota 22), Ingresos por intereses US\$875,439.79 (Nota 26) y Cuentas de Orden de US\$55,451,350.01 (Nota 27). Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta cuestión.

Otros Asuntos.

De conformidad con Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República, también hemos emitido informes con fecha 26 de febrero de 2014, sobre la estructura de control interno y el cumplimiento con las leyes y demás disposiciones aplicables. Estos informes son parte integral de la auditoría y en consideración a los resultados de la misma, estos informes deben leerse junto con el dictamen del auditor sobre los Estados Financieros.

Este informe está destinado únicamente para uso del Fondo Nacional para la Vivienda Popular y la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. 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 2014.


Anibal A. Elias
Representante Legal
Elías & Asociados
Inscripción 859



**Fondo Nacional para la Vivienda Popular
(FONAVIPO)**

**Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
RECURSOS		
Fondos		
Disponibilidades (Nota 6)	1,741,467.70	4,590,052.26
Anticipos de Fondos (Nota 7)	52,481,809.72	54,784,388.55
Total Fondos	54,223,277.42	59,374,440.81
Inversiones Financieras		
Inversiones Temporales (Nota 8)	1,067,153.24	1,887,103.95
Inversiones en Préstamos, Corto Plazo (Nota 10)	1,000,000.00	4,279,160.00
Inversiones en Préstamos, Largo Plazo (Nota 11)	52,523,313.12	65,236,271.34
Deudores Financieros (Nota 12)	2,551,730.97	3,712,874.63
Inversiones Intangibles (Nota 13)	110,140.35	157,437.93
Total Inversiones Financieras	57,252,337.68	75,272,847.85
Inversiones en Existencias		
Existencias Institucionales (Nota 15)	1,170,452.11	1,194,743.56
Total Inversiones en Existencias	1,170,452.11	1,194,743.56
Inversiones en Bienes de Uso		
Bienes Depreciables (Nota 16)	2,047,545.11	2,200,135.74
Bienes no Depreciables (Nota 17)	749,585.37	749,585.37
Total Inversiones en Bienes de Uso	2,797,130.48	2,949,721.11
TOTAL RECURSOS	115,443,197.69	138,791,753.33
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	146,629,263.99	169,816,272.03
OBLIGACIONES Y PATRIMONIO		
OBLIGACIONES		
Deuda Corriente		
Depósitos de Terceros (Nota 18)	7,908,457.22	7,837,657.43
Total Deuda Corriente	7,908,457.22	7,837,657.43
Financiamiento de Terceros		
Endeudamiento Interno (Nota 19)	54,235,875.57	21,013,776.33
Endeudamiento Externo (Nota 20)	16,574,464.33	67,425,333.36
Acreedores Financieros (Nota 21)	876,958.15	955,565.43
Total Financiamiento de Terceros	71,687,298.05	89,394,675.12
Total Obligaciones	79,595,755.27	97,232,332.55
PATRIMONIO ESTATAL (Nota 22)		
Patrimonio	37,803,566.54	40,518,642.78
Resultado del Ejercicio Corriente	(1,956,124.12)	1,040,778.00
Total Patrimonio	35,847,442.42	41,559,420.78
TOTAL OBLIGACIONES Y PATRIMONIO	115,443,197.69	138,791,753.33
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	146,629,263.99	169,816,272.03

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Nacional para la Vivienda Popular
(FONAVIPO)**

**Estados de Rendimiento Económico
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE GESTIÓN		
Ingresos Financieros y Otros (Nota 23)	4,436,864.34	4,508,913.53
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas (Nota 24)	17,106.05	21,456.19
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios (Nota 25)	15,873.39	22,131.42
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes (Nota 26)	2,112,307.25	2,983,017.47
TOTAL INGRESOS	<u>6,582,151.03</u>	<u>7,535,518.61</u>
 Menos:		
GASTOS DE GESTIÓN (Nota 27)		
Gastos en Personal	2,225,022.91	2,481,788.57
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	469,308.23	551,463.14
Gastos en Bienes Capitalizables	18,915.30	24,970.88
Gastos Financieros y Otros	3,615,252.13	3,151,008.13
Costos de Venta y Cargos Calculados	862,258.77	203,545.53
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	1,347,517.81	81,964.36
TOTAL GASTOS	<u>8,538,275.15</u>	<u>6,494,740.61</u>
 RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(1,956,124.12)</u>	<u>1,040,778.00</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

Fondo Nacional para la Vivienda Popular
(FONAVIPO)

Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	2013		%		2012		%	
	Presupuesto	Saldo Devengado	Saldo Presupuestado	%	Presupuesto	Saldo Devengado	Saldo Presupuestado	%
INGRESOS								
Ingresos Financieros y Otros	5,781,543.78	5,521,110.80	260,432.98	95	6,897,276.41	7,450,589.23	(553,312.82)	108
Venta de Activos Fijos	6,108,886.40	4,340,715.82	1,768,170.58	71	11,910,074.00	1,939,815.39	9,970,258.61	16
Recuperación de Inversiones Financieras	29,562,647.87	34,674,033.16	(5,111,385.29)	117	33,215,969.27	28,287,425.31	4,928,543.96	85
Endeudamiento Público	73,165,825.95	67,533,114.32	5,632,711.63	92	44,391,364.79	57,614,679.49	(13,223,314.70)	130
Saldos Años Anteriores	1,548,904.49	0.00	1,548,904.49	0	0.00	0.00	0.00	0
TOTAL INGRESOS	116,167,808.49	112,068,974.10	4,098,834.39	96	96,414,684.47	95,292,509.42	1,122,175.05	99
EGRESOS								
Remuneraciones	2,339,015.62	2,225,022.91	113,992.71	95	2,586,572.50	2,481,788.57	104,783.93	96
Adquisición de Bienes y Servicios	515,466.26	452,452.68	63,013.58	88	748,412.08	543,110.96	205,301.12	72
Gastos Financieros y Otros	3,758,392.11	3,615,252.13	143,139.98	96	3,509,806.47	3,151,008.13	358,798.34	90
Transferencia Corrientes	0.00	0.00	0.00	0	2,100.00	0.00	2,100.00	0
Inversiones en Activo Fijo	35,528.38	30,508.00	5,020.38	86	37,193.05	24,527.88	12,665.17	66
Inversiones Financieras	19,089,175.09	17,036,015.19	2,053,159.90	89	38,507,807.92	34,805,167.48	3,702,640.44	90
Amortización de Endeudamiento Público	86,772,217.10	85,161,884.11	1,610,332.99	98	32,888,148.04	31,773,584.24	1,114,563.80	97
TOTAL EGRESOS	112,509,794.56	108,521,135.02	3,988,659.54	96	78,280,040.06	72,779,187.26	5,500,852.80	93
Inversiones	^v 3,658,013.93	2,791,995.63	866,018.30		^v 18,134,644.41	15,734,494.37	2,400,150.04	
SUPERÁVIT PRESUPUESTARIO	0.00	755,843.45	(755,843.45)		0.00	6,778,827.79	(6,778,827.79)	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

^v Los US\$ 3,658,013.93 y US\$18,134,644.41 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: 0404 a la 0414.



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

**Honorables Miembros de la
Junta Directiva
FONAVIPO
Presente.**

Introducción.

Hemos auditado los Estados Financieros del Fondo Especial de Contribuciones, que comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los Estados de Rendimiento Económico, los Estados de Ejecución Presupuestaria y los Estados de Flujos de Fondos que son relativos por los años terminados en esas fechas, inclusive un resumen de las principales políticas contables y notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.

La administración del Fondo Especial de Contribuciones es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. 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.

Responsabilidad del Auditor.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA's), Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República (NAG). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

No tenemos un programa de revisiones de control de calidad efectuado por una organización externa no afiliada como lo requiere la sección 2, párrafo 2.7 de las Normas de Auditoría Gubernamental, porque el programa no es ofrecido por organizaciones profesionales en El Salvador.

AUDITORIA, ASESORIA GERENCIAL, INFORMATICA E IMPUESTOS

Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del 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 efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo Especial de Contribuciones, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. 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 apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la Situación Financiera del Fondo Especial de Contribuciones al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los Resultados de sus Operaciones, las Ejecuciones Presupuestarias y los Flujos de Fondos por los años terminados en esas fechas, sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2 de los Estados Financieros.

Otros Asuntos.

De conformidad con Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República, también hemos emitido informes con fecha 26 de febrero de 2014, sobre la estructura de control interno y el cumplimiento con las leyes y demás disposiciones aplicables. Estos informes son parte integral de la auditoría y en consideración a los resultados de la misma, estos informes deben leerse junto con el dictamen del auditor sobre los Estados Financieros.

Este informe está destinado únicamente para uso del Fondo Especial de Contribuciones y la Corte de Cuentas de la República de El Salvador. 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 2014


Anibal A. Elías
Representante Legal
Elías & Asociados
Inscripción 859



**Fondo Especial de Contribuciones
(FEC)**
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>RECURSOS</u>		
Fondos		
Disponibilidades (Nota 5)	2,121,919.96	651,724.28
Anticipos de Fondos (Nota 6)	44,285.94	44,144.93
Total Fondos	<u>2,166,205.90</u>	<u>695,869.21</u>
Inversiones Financieras		
Inversiones Temporales (Nota 7)	615,679.00	1,065,679.00
Inversiones Permanentes (Nota 8)	51.43	51.43
Inversiones en Préstamos, Largo Plazo (Nota 9)	94,940.36	80,072.20
Deudores Financieros (Nota 10)	588,519.37	579,179.12
Inversiones no Recuperables (Nota 11)	233.39	159.90
Total Inversiones Financieras	<u>1,299,423.55</u>	<u>1,725,141.65</u>
Inversiones en Existencias		
Existencias Institucionales (Nota 12)	19,541,846.88	22,960,106.18
Total Inversiones en Existencias	<u>19,541,846.88</u>	<u>22,960,106.18</u>
TOTAL RECURSOS	<u>23,007,476.33</u>	<u>25,381,117.04</u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	<u>11,637,455.88</u>	<u>11,442,469.25</u>
<u>OBLIGACIONES Y PATRIMONIO</u>		
<u>OBLIGACIONES</u>		
Deuda Corriente		
Depósitos de Terceros (Nota 13)	1,645,096.23	1,943,420.12
Total Deuda Corriente	<u>1,645,096.23</u>	<u>1,943,420.12</u>
Financiamiento de Terceros		
Endeudamiento Interno (Nota 14)	1,028,571.43	1,028,571.43
Acreedores Financieros (Nota 15)	532,733.84	477,290.21
Total Financiamiento de Terceros	<u>1,561,305.27</u>	<u>1,505,861.64</u>
Total Obligaciones	<u>3,206,401.50</u>	<u>3,449,281.76</u>
PATRIMONIO ESTATAL (Nota 16)		
Patrimonio	18,802,010.48	22,240,023.81
Resultado del Ejercicio Corriente	999,064.35	(308,188.53)
Total Patrimonio	<u>19,801,074.83</u>	<u>21,931,835.28</u>
TOTAL OBLIGACIONES Y PATRIMONIO	<u>23,007,476.33</u>	<u>25,381,117.04</u>
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	<u>11,637,455.88</u>	<u>11,442,469.25</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

**Fondo Especial de Contribuciones
(FEC)**
Estados de Rendimiento Económico
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE GESTIÓN		
Ingresos Financieros y Otros (Nota 17)	192,733.15	249,822.44
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas (Nota 18)	95,379.44	34,679.99
Ingresos por Transferencias de Capital Recibidas (Nota 19)	1,506,800.00	228,000.00
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios (Nota 20)	161,431.98	305,271.91
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes (Nota 21)	200,444.17	239,951.86
TOTAL INGRESOS	<u>2,156,788.74</u>	<u>1,057,726.20</u>
Menos:		
GASTOS DE GESTIÓN (Nota 22)		
Gastos en Personal	254,229.53	314,776.26
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	27,641.49	24,272.95
Gastos Financieros y Otros	31,204.60	32,399.57
Gastos en Transferencias Otorgadas	614,807.81	636,278.06
Costos de Venta y Cargos Calculados	228,805.20	335,032.07
Gastos de Actualizaciones y Ajustes	1,035.76	23,155.82
TOTAL GASTOS	<u>1,157,724.39</u>	<u>1,365,914.73</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>999,064.35</u>	<u>(308,188.53)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

Fondo Especial de Contribuciones
(FEC)

Estados de Ejecución Presupuestaria
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	2013				2012			
	Presupuesto	Saldo Devengado	Saldo Presupuestado	%	Presupuesto	Saldo Devengado	Saldo Presupuestado	%
INGRESOS								
Ingresos Financieros y Otros	151,610.44	248,572.94	(96,962.50)	164	161,840.54	234,089.20	(72,248.66)	145
Venta de Activos Fijos	550,790.00	161,431.98	389,358.02	29	1,077,028.00	305,271.91	771,756.09	28
Transferencias de Capital	1,500,000.00	1,983,840.00	(483,840.00)	132	0.00	228,000.00	(228,000.00)	100
Recuperación de Inversiones Financieras	4,206,900.00	1,064,957.32	3,141,942.68	25	3,470,012.31	2,420,129.35	1,049,882.96	70
Saldo Años Anteriores	1,233,025.82	0.00	1,233,025.82	0	1,138,833.38	0.00	1,138,833.38	0
TOTAL INGRESOS	7,642,326.26	3,458,802.24	4,183,524.02	45	5,847,714.23	3,187,490.46	2,660,223.77	55
EGRESOS								
Remuneraciones	277,569.00	254,229.53	23,339.47	92	339,874.00	314,776.26	25,097.74	93
Adquisición de Bienes y Servicios	16,737.43	9,117.24	7,620.19	54	25,269.43	16,442.95	8,826.48	65
Gastos Financieros y Otros	42,061.50	31,204.60	10,856.90	74	49,919.29	32,399.57	17,519.72	65
Transferencias Corrientes	360.00	210.00	150.00	58	0.00	0.00	0.00	0
Inversiones en Activos Fijos	200.00	0.00	200.00	0	0.00	0.00	0.00	0
Transferencias de Capital	574,155.52	427,954.69	146,200.83	75	461,324.00	312,993.32	148,330.68	68
Inversiones Financieras	4,200,000.00	600,000.00	3,600,000.00	14	3,826,986.26	2,665,679.00	1,161,307.26	70
TOTAL EGRESOS	5,111,083.45	1,322,716.06	3,788,367.39	26	4,703,372.98	3,342,291.10	1,361,081.88	71
Inversiones ^{1/}	<u>2,531,242.81</u>	<u>484,804.70</u>	<u>2,046,438.11</u>		<u>1,144,341.25</u>	<u>347,149.69</u>	<u>797,191.56</u>	
SUPERÁVIT (DÉFICIT) PRESUPUESTARIO	0.00	1,651,281.48	(1,651,281.48)		0.00	(501,950.33)	501,950.33	

Las notas adjuntas son parte integral de los Estados Financieros

^{1/} Los US\$2,531,242.81 y US\$1,144,341.25 incluyen el presupuesto de egresos del proyecto de Legalización de Comunidades, proyectos IDA, Subsidios Convenio Llano Verde, Subsidios y Convenio CEPA y Secretaria de Inclusión Social, Agrupación Operacional: 3 Recursos de Carácter especial; Unidad Presupuestaria: 05 Fondo Especial de Contribuciones; Línea: 0507 a la 0517.

V. ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS

GRÁFICOS

GRÁFICO NO. 1	6
RESUMEN DE FAMILIAS BENEFICIADAS Y ATENDIDAS 1992-2013	6
GRÁFICO NO. 2.....	12
CRÉDITOS DESEMBOLSADOS ACUMULADOS DE 1992-2013.....	12
GRÁFICO NO. 3.....	12
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS ACUMULADAS DE 1992-2013.....	12
GRÁFICO NO. 4.....	13
CRÉDITOS OTORGADOS A FAMILIAS SEGÚN DESTINO, AÑO 2013	13
GRÁFICO NO. 5.....	13
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CRÉDITOS, SEGÚN SALARIOS EN 2013	13
GRÁFICO NO. 6.....	14
MONTOS DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS POR TIPO DE INSTITUCIÓN AUTORIZADA EN 2013	14
GRÁFICO NO. 7.....	14
FAMILIAS BENEFICIADAS POR ZONA GEOGRÁFICA, SEGÚN LUGAR DE HABITACIÓN 2013	14
GRÁFICO NO. 8.....	17
MONTOS DE CONTRIBUCIONES DESEMBOLSADAS, ACUMULADAS 1992- 2013.....	17
GRÁFICO NO. 9.....	17
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES PARA VIVIENDA, ACUMULADAS 1992- 2013	17
GRÁFICO NO. 10.....	20
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES POR MODALIDAD 2013.....	20
GRÁFICO NO. 11.....	21
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES SEGÚN SU NIVEL SALARIAL 2013	21
GRÁFICO NO. 12.....	21
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES POR ZONA GEOGRÁFICA, SEGÚN LUGAR DE HABITACIÓN 2013.....	21
GRÁFICO NO. 13.....	22
FAMILIAS BENEFICIADAS CON CONTRIBUCIONES, SEGÚN FUENTE DE FINANCIAMIENTO 2013.....	22
GRÁFICO NO. 14.....	23
INVERSIÓN EN DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL, ACUMULADA 2009-2013.....	23
GRÁFICO NO. 15.....	24
FAMILIAS ATENDIDAS CON TRÁMITES PARA QUE PUEDAN ADQUIRIR UNA VIVIENDA CONSTRUIDA POR FONAVIPO, ACUMULADA 2010-2013.....	24
GRÁFICO NO. 16.....	25
INVERSIÓN EN PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN, ACUMULADA 2009-2013	25
GRÁFICO NO. 17.....	36
ACTIVOS.....	36
GRÁFICO NO. 18.....	37
ESTRUCTURA DE ACTIVOS	37
GRÁFICO NO. 19.....	38
LIQUIDEZ DE LA CARTERA.....	38
GRÁFICO NO. 20.....	39
COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITOS	39
GRÁFICO NO. 21.....	40
COBERTURA DE CARTERA BRUTA	40
GRÁFICO NO. 22.....	43
COEFICIENTE DE INVERSIÓN EN ACTIVO FIJO	43
GRÁFICO NO. 23.....	46
PASIVOS.....	46
GRÁFICO NO. 24.....	46
ESTRUCTURA DE PASIVOS	46
GRÁFICO NO. 25.....	48
COMPOSICIÓN DE LA DEUDA.....	48
GRÁFICO NO. 26.....	49
PATRIMONIO	49
GRÁFICO NO. 27.....	49
COEFICIENTE PATRIMONIAL	49
GRÁFICO NO. 28.....	50
ENDEUDAMIENTO LEGAL.....	50
GRÁFICO NO. 29.....	51
RESULTADOS.....	51
GRÁFICO NO. 30.....	52
CALIDAD DE LA CARTERA.....	52

GRÁFICO NO. 31	52
COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITOS	52
GRÁFICO NO. 32.....	53
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA	53
GRÁFICO NO. 33.....	53
ROE Y ROA	53

CUADROS

CUADRO NO. 1.....	24
SOLUCIONES HABITACIONALES CONSTRUIDAS EN PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL	24
CUADRO NO. 2.....	26
SOLUCIONES HABITACIONALES CONSTRUIDAS EN PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN	26
CUADRO NO. 3.....	37
INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO	37
CUADRO NO. 4.....	38
INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO	38
CUADRO NO. 5.....	40
INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO COMPARATIVO 2012 - 2013.....	40
CUADRO NO. 6.....	41
INVERSIONES EN PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.....	41
CUADRO NO. 7.....	42
INVERSIONES TEMPORALES COMPARATIVO 2012 - 2013	42
CUADRO NO. 8.....	42
INVERSIONES PERMANENTES COMPARATIVO 2012 - 2013.....	42
CUADRO NO. 9.....	43
INVERSIONES PERMANENTES COMPARATIVO 2012 - 2013.....	43
CUADRO NO. 10	44
DETALLE DE CUENTAS POR COBRAR A FONDOS ESPECIALES AÑO 2013	44
CUADRO NO. 11	45
DETALLE DE CUENTAS POR COBRAR EN PROYECTOS HABITACIONALES COMPARATIVO 2012-2013	47
CUADRO NO. 12	47
DEUDA ADQUIRIDA POR FONAVIPO EN 2013	47
CUADRO NO. 13	50
PATRIMONIO DE FONAVIPO COMPARATIVO 2012 – 2013	50