



VELASQUEZ GRANADOS Y CIA
CONTADORES, AUDITORES Y CONSULTORES

Contadores
Impuestos
Auditores
Consultores
Atrasos Contables

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan del **Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO como Institución**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Flujo de Fondos y el Estado de Ejecución Presupuestaria por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En Nuestra Opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, respecto de todos los aspectos importantes, la Situación Financiera del **Fondo Nacional de Vivienda Popular FONAVIPO como Institución**, al 31 de diciembre de 2018, y de su Desempeño Financiero y sus Flujos de Fondos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgados por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador.

Fundamento de la opinión

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Gubernamental (NAG) emitidas por la Corte de Cuentas de la República y en lo aplicable con Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Párrafo de Énfasis

Sin que afecte nuestra opinión, el **Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) como Institución** se encuentra ejecutando el programa de Gobierno "Casa para Todos", el cual ha sido implementado desarrollando proyectos habitacionales, son controlados contablemente en forma separada bajo la creación de un ente contable denominado "Proyectos con Fondos Propios del Fondo Nacional de Vivienda Popular", definiendo una cuenta separada dentro del Sistema Contable de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador, facilitando la realización de transacciones monetarias

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y cada uno de los Proyectos administrados con Fondos Propios del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), al 31 de diciembre de 2018 se reporta en el Estado de Situación Financiera del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) los saldos relacionados con los Proyectos con Fondos Propios del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) que requieren de explicaciones adicionales sobre la esencia de los saldos que conlleven a una mejor comprensión de los estados financieros, en consecuencia, se ha preparado, con esta misma fecha, el Informe Sobre Información Financiera de Proyectos con Fondos Propios de FONAVIPO.

Otra cuestión

En cumplimiento a las Normas de Auditoría Gubernamental, emitidas por la Corte de Cuentas de la República y los Términos de Referencia emitidos por FONAVIPO; es nuestra responsabilidad evaluar el Control Interno, el Cumplimiento de Leyes y Regulaciones Aplicables y Procesos Internos Específicos, en consecuencia hemos emitido nuestros informes con esta misma fecha, los cuales deben considerarse como parte integral de la auditoría realizada y proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Base contable

Como se describe en la nota 2, los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los principios, las normas y procedimientos técnicos contables emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, Dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador; las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgados por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda de la República de El Salvador, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar la entidad o de cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la entidad.

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo a Normas de Auditoría Gubernamental y Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en conjunto, podrían influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental y Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos por equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- ✓ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias para expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ✓ Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- ✓ Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la representación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran presentación razonable.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

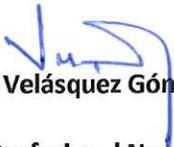
Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA
Auditores Externos
Registro Profesional No. 2677




Lic. David Velásquez Gómez
Socio
Registro Profesional No. 1449



San Salvador, 27 de mayo de 2019

Avenida Sierra Nevada No.846, Colonia Miramonte, San Salvador, El Salvador, C.A.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CIA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR
FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.5)

RECURSOS	NOTAS	2018	2017	OBLIGACIONES	NOTAS	2018	2017
FONDOS				OBLIGACIONES CON TERCEROS			
Disponibilidades	5.1	\$ 10,553,281.15	\$ 15,293,117.17	DEUDA CORRIENTE		\$ 8,610,814.75	\$ 8,260,847.93
Anticipos de Fondos	5.2	836,359.84	2,736,141.66	Depósitos de Terceros	5.13	8,610,814.75	8,260,847.93
Deudores Monetarios		0.00	0.00	Acreedores Monetarios		0.00	0.00
INVERSIONES FINANCIERAS		\$ 43,195,949.34	\$ 41,496,098.53	FINANCIAMIENTO DE TERCEROS		\$ 32,028,913.29	\$ 35,982,157.92
Inversiones Temporales	5.3	1,646,649.46	1,196,649.46	Endeudamiento Interno	5.14	29,071,084.10	31,614,489.62
Inversiones Permanentes	5.4	0.00	0.00	Endeudamiento Externo	5.15	2,350,892.90	3,831,607.18
Inversiones en Préstamos, Corto Plazo	5.5	3,150,545.04	2,175,000.00	Acreedores Financieros	5.16	606,936.29	536,061.12
Inversiones en Préstamos, Largo Plazo	5.6	37,197,398.75	36,907,126.01				
Deudores Financieros	5.7	1,128,256.51	1,095,833.02				
Inversiones Intangibles (Valores Netos)	5.8	73,139.58	121,490.04				
INVERSIONES EN EXISTENCIAS		\$ 10,126,484.32	\$ 10,126,487.56	OBLIGACIONES PROPIAS			
Existencias Institucionales	5.10	10,126,484.32	10,126,487.56	PATRIMONIO ESTATAL		\$ 26,433,883.75	\$ 25,915,467.30
INVERSIONES EN BIENES DE USO		\$ 3,197,906.98	\$ 3,242,769.89	Patrimonio	5.17	26,433,883.75	25,915,467.30
Bienes Depreciables (Valores Netos)	5.11	2,425,646.39	2,470,509.30	Detrimiento Patrimonial		(2,662.71)	(2,662.71)
Bienes No Depreciables	5.12	772,260.59	772,260.59	Resultado del Ejercicio		0.00	0.00
TOTAL RECURSOS		\$ 67,073,611.79	\$ 70,158,473.15	TOTAL OBLIGACIONES		\$ 67,073,611.79	\$ 70,158,473.15
Cuentas de Orden Deudoras	7	\$ 99,986,741.49	108,085,294.05	Cuentas de Orden Acreedoras	7	\$ 99,986,741.49	108,085,294.05

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR
FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN
ESTADO DE RENDIMIENTO ECONÓMICO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.5)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS DE GESTIÓN		\$ 5,631,594.01	\$ 3,808,281.05
Ingresos Financieros y Otros	6.1	3,098,857.68	3,293,743.40
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas	6.2	18,088.15	17,119.00
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	6.3	2,646.80	15,140.38
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	6.4	2,512,001.38	482,278.27
Menos:			
GASTOS DE GESTIÓN	6.5	\$ 5,113,177.56	\$ 5,506,186.99
Gastos en Personal		2,011,911.83	1,938,539.89
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios		631,039.88	517,524.87
Gastos en Bienes Capitalizables		22,430.21	17,048.91
Gastos Financieros y Otros		1,397,725.92	1,983,092.72
Gastos en Transferencias Otorgadas		0.00	0.00
Costos de Ventas y Cargos Calculados		198,621.05	189,758.26
Gastos por Actualizaciones y Ajustes		851,448.67	860,222.34
RESULTADO DEL EJERCICIO		\$ 518,416.45	\$ (1,697,905.94)

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR
FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.5)

	NOTAS	2018	2017
DISPONIBILIDADES INICIALES		\$ <u>2,736,141.66</u>	\$ <u>2,513,730.09</u>
RESULTADO OPERACIONAL NETO		\$ <u>(3,067,564.16)</u>	\$ <u>18,566,873.28</u>
Fuentes Operacionales		15,149,087.59	37,079,647.93
(-) Usos Operacionales		18,216,651.75	18,512,774.65
FINANCIAMIENTO DE TERCEROS NETOS		\$ <u>(1,382,166.78)</u>	\$ <u>(20,956,757.25)</u>
Empréstitos Contratados		6,448,158.06	5,293,690.11
(-)Servicios de la Deuda		7,830,324.84	26,250,447.36
RESULTADO NO OPERACIONAL NETO		\$ <u>2,549,949.12</u>	\$ <u>2,612,295.54</u>
Fuentes No Operacionales		3,365,488.52	23,169,459.87
(-) Usos No Operacionales		815,539.40	20,557,164.33
DISPONIBILIDADES FINALES		\$ <u>836,359.84</u>	\$ <u>2,736,141.66</u>

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁZQUEZ GRANADOS Y CIA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR
FONAVIPO COMO INSTITUCIÓN
ESTADO DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América-Nota 4.5)

RUBRO	dic-18				dic-17			
	PRESUPUESTO APROBADO	EJECUTADO	SALDO PRESUPUESTARIO	% DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO APROBADO	EJECUTADO	SALDO PRESUPUESTARIO	% DE EJECUCIÓN
INGRESOS								
FUENTE DE INGRESOS								
15 Rubros de Ingresos Corrientes	\$ 3,452,650.00	\$ 3,585,873.84	\$ (133,228.81)	103.88%	\$ 19,939,520.00	\$ 19,998,652.24	\$ 44,867.76	99.77%
16 Ingresos Financieros y Otros	0.00	3,585,873.81	(133,228.81)	103.85%	3,527,120.00	3,598,652.24	38,467.76	99.94%
16 Transferencias Corrientes	0.00	0.00	0.00		16,006,400.00	16,000,000.00	6,400.00	99.96%
21 Rubros de Ingresos de Capital	\$ 16,209,900.00	\$ 14,750,724.97	\$ 1,449,875.03	91.06%	\$ 19,292,011.73	\$ 20,357,652.02	\$ (1,065,640.29)	105.52%
21 Venta de Activos Fijos	3,147,900.00	3,185,802.51	(37,932.51)	101.20%	3,503,746.73	2,919,856.59	584,480.14	83.32%
23 Recuperación Inversiones Financieras	13,061,840.00	11,574,832.45	1,486,807.54	88.62%	15,788,265.00	17,438,385.43	(1,650,120.43)	110.45%
31 Rubro de Ingresos por Financiamiento	\$ 7,374,995.00	\$ 6,448,158.06	\$ 926,836.94	87.43%	\$ 7,929,845.00	\$ 5,283,680.11	\$ 2,636,164.89	66.75%
31 Endeudamiento Público	6,225,000.00	6,448,158.06	(223,158.06)	103.59%	7,445,000.00	5,293,680.11	1,951,300.89	71.03%
32 Saldo de Años Anteriores	1,149,995.00	0.00	1,149,995.00	0.00%	784,845.00	0.00	784,845.00	0.00%
TOTAL DE INGRESOS	\$ 27,037,245.00	\$ 24,794,751.84	\$ 2,242,493.16	91.71%	\$ 46,855,376.73	\$ 45,239,954.37	\$ 1,615,382.36	96.55%
GASTOS								
DESTINO DEL GASTO								
51 Rubros de Gastos Corrientes	\$ 5,377,914.25	\$ 5,155,004.59	\$ 222,809.66	95.86%	\$ 6,550,308.01	\$ 5,729,714.98	\$ 820,593.03	87.47%
51 Remuneraciones	2,081,918.15	2,081,769.87	148.28	99.99%	2,034,630.40	2,012,062.44	22,567.96	98.95%
54 Adquisición de Bienes y Servicios	857,301.59	810,619.64	46,681.94	94.55%	728,388.89	690,072.27	47,116.42	93.48%
55 Gastos Financieros y Otros	1,517,654.52	1,433,939.55	83,684.96	94.49%	2,393,212.79	2,040,943.41	352,269.78	85.28%
56 Transferencias Corrientes	920,940.00	628,626.52	92,313.48	68.36%	1,394,076.73	995,730.86	398,345.87	71.43%
61 Rubros de Gastos de Capital	\$ 13,657,607.87	\$ 13,414,646.86	\$ 242,961.21	98.22%	\$ 13,991,210.28	\$ 12,921,955.63	\$ 1,069,916.63	92.35%
61 Inversiones en Activo Fijo	135,772.87	124,036.42	31,736.45	79.63%	197,364.55	177,364.55	19,142.77	90.29%
62 Transferencias de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
63 Inversiones Financieras	13,501,835.00	13,290,610.24	211,224.76	98.44%	13,794,097.34	12,743,328.98	1,050,768.36	92.39%
71 Rubro de Gastos por Financiamiento	\$ 8,001,822.88	\$ 7,830,324.84	\$ 171,498.04	97.86%	\$ 26,313,859.46	\$ 26,250,447.36	\$ 63,411.40	99.76%
71 Amortización de Endeudamiento Público	6,001,822.88	7,830,324.84	1,711,498.04	97.86%	26,313,859.46	26,250,447.36	63,411.10	99.76%
TOTAL DE EGRESOS	\$ 27,037,245.00	\$ 26,399,972.69	\$ 637,268.91	97.64%	\$ 46,855,376.73	\$ 44,901,655.97	\$ 1,953,220.76	95.83%
RESULTADO PRESUPUESTARIO	\$ 0.00	\$ (1,605,214.25)	\$ 1,605,214.25		\$ 0.00	\$ 339,639.40	\$ (339,639.40)	

Las Notas Adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América - Nota 4.5)

(Los Estados Financieros y Notas Explicativas son responsabilidad de la Administración Superior, que dirigió el Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO, por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018)

Nota No. 1 CREACIÓN Y OBJETO:

El Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO) fue creado mediante Decreto Legislativo No. 258, de fecha 28 de Mayo de 1992, como una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida. Su objetivo fundamental es 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 favorables para el financiamiento habitacional de interés social. Se entenderán como familias de más bajos ingresos aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos de comercio e industria.

Su patrimonio proviene de activos y pasivos netos de la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV); así como también a través del mismo decreto se crea el Programa de Contribuciones para la vivienda, administrado en forma separada por FONAVIPO; igualmente administra fondos externos bajo figura jurídica de fideicomisos y convenios, todo para el logro de sus objetivos. Art. 3, literal b, d, de la ley de FONAVIPO.

Antes de junio de 2009, la actividad de FONAVIPO era exclusivamente en facilitar financiamiento a grupos familiares con ingresos mensuales de hasta cuatro salarios mínimos, pertenecientes a los sectores informales de la economía. Estos fondos son asignados a Instituciones Autorizadas (IAs) instituciones micro financieras, quienes los otorgan a los beneficiarios finales exclusivamente para la compra, remodelación, ampliación o mejora de viviendas, ya sean nuevas o usadas, además de adquisición de terrenos con fines habitacionales.

Desde de junio 2009 FONAVIPO amplió la misión, visión y el enfoque de sus operaciones, adicionando el desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales de interés social bajo el programa gubernamental 'Casa para Todos'. La Institución desarrolló todas las etapas de los proyectos, comenzando con los avales y estudios de pre factibilidad y posteriormente subcontratando a empresas constructoras para su desarrollo. Para el financiamiento de tal actividad a finales de 2010, se contrató un crédito con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por un monto de US\$50 millones. Créditos que a la fecha ya se encuentran cancelados.

El Programa "Casa para Todos", se ha financiado con fondos FONAVIPO y fondos externos, con el objeto fundamental de facilitar a las familias de más bajos ingresos, el acceso a crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar condiciones más favorables que les permita a estas la inclusión a la sociedad. Art. 3, literal l de la ley de FONAVIPO.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

El Programa Gubernamental “Casa para Todos”, formó parte del Plan Quinquenal de Desarrollo para el periodo dos mil diez- dos mil catorce, lanzado por el presidente de la República y el Secretario Técnico de la Presidencia en el dos mil diez. Dicho evento surge como un apoyo al Programa Global Anticrisis específicamente al componente “Apoyo a la producción y generación de empleos y al subcomponente del Programa Social”, el cual conceptualizaba que cubriría las necesidades de financiamiento habitacional a través del Fondo Nacional para la Vivienda Popular y Fondo Social para la Vivienda, como instituciones ejecutoras que permitirían que familias de bajos ingresos del sector formal e informal accedieran a soluciones habitacionales.

El 02 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 de No. JD 841/866/06/2013 del 27 de junio del 2013 y aprobada mediante el Decreto Legislativo No. 393 del 06 de junio de 2013, publicado en el Diario Oficial No. 108, tomo 399 del 13 de junio de 2013, en donde especifica que estos títulos valores gozan de la garantía del Estado de El Salvador. Esta inversión sirvió para pagos de deuda pasiva originada por la inversión en Proyectos Habitacionales del Programa “Casa para todos” con BCIE.

Con las ventas que se realizan de los diferentes proyectos habitacionales y terrenos no construidos se cancela deuda de capital e intereses generados en esta Emisión, estos fondos fueron administrados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), según lo establece el convenio de agente financiero celebrado entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular y BANDESAL el 17 de julio de 2013, convenio estipulado en el Decreto Legislativo No. 393 del 06 de junio del 2013.

En Julio de 2017, en cumplimiento a Decreto Legislativo No. 745, el Ministerio de Hacienda transfirió a FONAVIPO la cantidad de US\$16.0 Millones para pagar la deuda de los Certificados de Inversión, los cuales tenían vencimiento el 02/08/2017. Con el objetivo de presentar resultados financieros más razonables se homologó el registro contable con la Superintendencia del Sistema Financiero y la Dirección de Contabilidad Gubernamental.

Al 31 de Diciembre del 2018, de los cuatro proyectos habitacionales desarrollados bajo el Programa “Casa para Todos”, solo un proyecto “Santa Lucia” ubicado en el departamento de Santa Ana se encuentra en la etapa de comercialización, los demás han sido finalizados.

Nota No. 2 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros son elaborados bajo principios, normas y procedimientos técnicos emitidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, establecido en la Ley Orgánica de Administración Financiera, Reglamento de la Ley AFI, Manual técnico del Sistema de Administración Financiera Integrada y normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Nota No. 3 IMPORTANCIA DE LAS NOTAS EXPLICATIVAS:

Representan la divulgación de cierta información complementaria para una adecuada interpretación de los Estados Financieros, útil para los usuarios de estos documentos para la toma de decisiones. Las notas explicativas no son en sí mismas un Estado Financiero, si no que forman parte integral de ellos, siendo obligatoria su presentación según lo estipula en el Art. 195, inciso 1° del Reglamento de la ley AFI, Principio de exposición de información y Norma C.2.15 sobre los Estados Financieros Básicos, numeral 2, del Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado.

Nota No. 4 POLÍTICAS CONTABLES:

4.1. Base de Presentación:

- Los Estados Financieros son con base de acumulación.
- Los Estados financieros básicos requeridos por la normativa Gubernamental son: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Ejecución Presupuestaria y Estado de Flujo de Fondos. (Norma C.2.15.2 Normas sobre Estados Financieros básicos, Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado).
- Para una mejor presentación de la Situación Financiera de FONAVIPO y análisis de índices financieros del mismo, como una institución de crédito y financiador de los proyectos habitacionales desarrollados bajo el Programa “Casa para Todos”, a partir del mes de Junio/2011, la inversión de estos proyectos, son revelados en Cuentas de Orden. El procedimiento contable establecido ha sido analizado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental, expresando que está en armonía con lo establecido en la Normativa Contable Gubernamental Ref. DGCG-0169/2013 del 23 de enero del 2013.
- Las cuentas de orden, tiene como objetivo revelar y controlar saldos contingenciales.

4.2. Formulación del Presupuesto:

La Ley de FONAVIPO establece en el Art. 22 que el Fondo elaborará su propio presupuesto anual. Asimismo, la Ley de FONAVIPO establece como parte de las atribuciones de Junta Directiva en el Art. 14: literal b) aprobar el Plan Anual de Inversiones del Fondo; literal h) aprobar el presupuesto anual operativo; literal m) conocer y aprobar el balance, el estado de utilidades y pérdidas y otros estados financieros, la liquidación del presupuesto y acordar la aplicación de utilidades.

Junta Directiva autoriza normativas específicas para regular internamente el presupuesto, por lo que actualmente se tiene el Reglamento para el Manejo de los Presupuestos

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

financiados con recursos propios y de Fondos en Administración. Los presupuestos sujetos a esta normativa son: presupuesto financiado con recursos propios y los presupuestos de fondos en administración.

En cuanto al método de formular el presupuesto anual, en el Reglamento se establece en la definición "2.12 El presupuesto de ingresos: formado por la totalidad de ingresos institucionales para un determinado ejercicio financiero fiscal, incluye los ingresos corrientes, ingresos de capital, donaciones y el financiamiento de terceros. El presupuesto de ingresos constituye la contraparte que permitirá ejecutar los egresos y metas institucionales establecidos en el plan operativo."

El presupuesto se formula de forma anual como un solo instrumento financiero de planificación para un ejercicio fiscal y se hace de forma técnica separándolo por patrimonios y en la estructura que han definido las normas del subsistema de contabilidad gubernamental, en lo que le es aplicable a FONAVIPO.

4.3. Ejecución del Presupuesto

Una vez el presupuesto anual es aprobado, inicia la etapa de la Ejecución del Presupuesto. El proceso de ejecución del Presupuesto, está regulado en el Manual de Procesos de la Ejecución Presupuestaria, el cual es una normativa del SAFI.

Este proceso de Ejecución inicia con la elaboración de la Programación de la Ejecución Presupuestaria (PEP), la cual se elabora a partir del último nivel de clasificación (objeto específico) del gasto, por Unidad Presupuestaria, Línea de Trabajo, Fuente de Financiamiento, Fuente de Recursos, Agrupación Operacional y reflejará la estimación de los compromisos a realizarse en los meses que comprende el ejercicio financiero fiscal.

4.4. Libros auxiliares:

El Sistema de Administración Financiera Integrado (SAFI) permite controlar detalladamente en libros auxiliares las cuentas bancarias, anticipos de fondos, acreedores monetarios y las obligaciones de años anteriores. Asimismo se emiten los libros mayor contable, mayor auxiliar y diario de cada fondo o proyecto según corresponda.

4.5. Tipo de cambio y Regulaciones cambiarias:

La moneda vigente para este período es dólares de los Estados Unidos de América.-

4.6. Reconocimiento de ingresos y gastos de gestión.

El Subsistema de Contabilidad Gubernamental controla los ingresos y gastos de gestión en forma acumulada desde el 1º de Enero al 31 de Diciembre de cada ejercicio.

Algunos aspectos importantes a considerar en la operatividad de los gastos e ingresos de FONAVIPO son los siguientes:

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

- Los gastos directos y compartidos con el Fondo Especial de Contribuciones para el ejercicio 2017 y 2018 tienen una distribución del 88% para FONAVIPO y 12% para el Fondo Especial, aplicados a gastos administrativos y remuneraciones, este porcentaje fue aprobado por Junta Directiva en los acuerdos siguientes:
 - ✓ Acuerdo No. 7705/990, acta No. JD 990/1015/11/2016 del 09 de noviembre de 2016.
 - ✓ Acuerdo No. 7917/1037, acta No. JD 1037/1062/11/2017 del 14 de noviembre de 2017.
- El reconocimiento de pérdidas de los proyectos Habitacionales del programa “Casa para Todos”, por venta de viviendas, mantenimiento y comercialización, se materializan a medida que suceden, aplicación aprobada por Junta Directiva en acuerdo No. 6979/862, Acta No. JD 862/887/11/2013 del 12 de noviembre del 2013.
- Reconocimiento del costo social, FONAVIPO, como financiador del Programa Casa para todos y con el objetivo de facilitar el acceso a soluciones habitacionales a familias de bajos ingresos, desde el año 2009 a la fecha ha absorbido un costo social por pérdidas en venta de viviendas, por el mantenimiento de cada uno de los proyectos en la fase de comercialización, costos de Planificación e inversión, intereses financieros de la deuda de BCIE y los intereses de los Certificados de Inversión CIFONA2, sin embargo a partir del 02 de junio 2018 según reforma a decreto legislativo No. 745 de fecha 25 de julio 2017 publicado en el diario oficial No. 139, tomo 416 del mismo mes y año en el art. 2 dice; tanto el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), como las entidades financieras con los que dichos fondos mantienen relaciones de gestión, con el programa “Programa Casa Para Todos”, deberán transferir al patrimonio de FONAVIPO, con carácter obligatorio e improrrogable, los recursos que se vayan obteniendo por la venta de los inmuebles a realizar, hasta completa amortización del monto total del saldo de la deuda que por concepto de certificados de inversión ha pagado el estado en su calidad de garante de dicha obligación.

4.7. Valuación:

- **Inversiones permanentes**, se presentan al valor de adquisición.
- **Inversiones Temporales**, se presentan a su valor de adquisición.
- **Existencia de Consumo**, adquiridas en el mercado Nacional, se encuentran al valor de adquisición. Para el consumo de los mismos, se utiliza el método de inventario de costo promedio.
- **Activos Extraordinarios**, están valuados al valor neto realizable. La ganancia o pérdida de cada activo es reconocido al momento de la venta.

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

- **Inventario de inmuebles diversos para la venta:** Se presenta al costo de adquisición.
- **Bienes en Uso,** están registrados al valor de adquisición correspondiente. El método de depreciación utilizado es el de línea recta, norma C.2.12.2 normas sobre depreciación de larga duración, establecido en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado. El gasto de depreciación surge efecto desde el momento de su uso. Son considerados como bienes de Larga duración (depreciables), aquellos Bienes muebles cuyo valor de adquisición individual es mayor o igual a US\$600.00.
- **Inversiones Intangibles,** estos están valuados al costo de adquisición e implementación, la vida útil estimada así como la amortización mediante cargos sistemáticos a resultados, están sujetas a la evaluación técnica de un especialista de los mismos. Criterio de evaluación establecido en norma gubernamental No. C.2.5.2 Valuación de los Activos Intangibles.

Nota No. 5 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2017-2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

5.1. **Disponibilidades:**

Rubro que comprende las cuentas que registran y controlan los recursos de fácil realización y destinados a las actividades institucionales o a cumplir fines específicos.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Caja General	\$ 2,429.78	\$ 291.30
Caja Chica	\$ 7,500.00	\$ 7,604.25
Bancos Comerciales	\$ 2,726,211.88	\$ 828,464.29
Total	\$ 2,736,141.66	\$ 836,359.84

- ❑ **Caja General,** está constituida por US\$291.30 como fondo de cambio \$157.14 e ingresos pendientes de remesar por US\$134.16 de caja al cierre de cada periodo, lo cual es remesado al Sistema Financiero el primer día hábil del siguiente mes.
- ❑ **Caja Chica,** corresponde al monto autorizado por Junta Directiva para emergencias institucionales. El monto varía por el cambio en el salario mínimo vigente.
- ❑ **En Bancos Comerciales,** se tiene todos los fondos utilizados para la operatividad Institucional.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

5.2. Anticipo de Fondos:

Comprende las cuentas que registran y controlan los fondos a rendir cuentas, entregados a terceros por bienes o servicios que vayan a suministrar; asimismo cuentas por cobrar entre fondos institucionales y personas naturales.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Anticipo por Servicios	\$ 40.00	\$ 40.00
Anticipo Fondo a Dependencias Institucionales	\$ 12,556,935.51	\$ 9,716,861.31
Total	\$ 12,556,975.51	\$ 9,716,901.31

Para el 2017-2018, la cuenta de Anticipos por Servicios corresponde a depósitos en garantía por un valor de US\$40.00, pago realizado a la Empresa Eléctrica de Oriente S.A. de C.V (EEO) por instalaciones de energía eléctrica a Viviendas en el Proyecto Belén. Al 30 de junio de 2017 dos depósitos ya fueron recuperados y depositados en la cuenta del proyecto, el 12 de enero de 2017 fueron transferidos a cuentas de FONAVIPO para su respectiva liquidación. El depósito en garantía que queda pendiente por recuperar corresponde a la vivienda ubicada en el Block 2, Lote No. 25, otorgada en comodato a la Policía Nacional Civil.

Los Anticipos de Fondos a Dependencias Institucionales, al 31 de diciembre del 2018 está conformada por: El financiamiento otorgado a los proyectos Habitacionales del Programa Casa para Todos US\$9,511,257.69 cuenta por cobrar al Fondo Especial de Contribuciones US\$204,252.14 y otras cuentas por cobrar por US\$1,351.48

La variación más significativa la presenta el subgrupo de Anticipos de Fondos a Dependencias Institucionales, cuenta que ha disminuido en US\$2,936,321.41; según detalle:

Proyectos/Otros	31/12/2017	31/12/2018	Variación
Nuevo Belen	\$ 1,696.09	\$ 1,696.09	\$ -
Procavia	\$ 35,046.03	\$ 969.95	\$ (34,076.08)
Santa Lucía	\$ 12,410,836.98	\$ 9,508,072.06	\$ (2,902,764.92)
Los Almendros	\$ -	\$ 519.59	\$ 519.59
Total	\$ 12,447,579.10	\$ 9,511,257.69	\$ (2,936,321.41)

Proyecto Santa Lucía y Procavia, ha disminuido por la realización de viviendas, reconocimiento de gastos de mantenimiento y comercialización, reintegros por parte del FSV del 3% de garantía de buena obra y el reconocimiento de pérdidas en ventas por unidad habitacional.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

En el presente ejercicio FONAVIPO- Banco continua financiando los gastos de mantenimiento en los diferentes proyectos del programa "Casa para Todos", aprobado por Junta Directiva en acuerdo No. 7705/990, acta JD No. 990/1015/11/2016 del 09 de noviembre 2016.

5.3 Inversiones Temporales:

El saldo de esta cuenta incluye los recursos invertidos en la adquisición de títulos valores públicos o privados en moneda de curso legal en el país, con vencimiento o ánimo de rescatar en un plazo igual o inferior a un año tales como bonos, letras del tesoro, notas de crédito, cédulas hipotecarias u otros de igual naturaleza.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Deposito a Plazo	\$ 1,196,649.46	\$ 1,646,649.46
Total	\$ 1,196,649.46	\$ 1,646,649.46

Corresponde a la cartera de inversión de depósitos a plazo fijo invertidos en el Sistema Bancario del país.

Al 31/12/2018, los Depósitos a Plazo se encuentran colocados en el Banco Hipotecario, Banco de Fomento Agropecuario, Banco GyT Continental y Banco Promérica, a periodos que van de 30 a 90 días plazo.

5.4. Inversiones Permanentes:

Comprende las cuentas para registrar y controlar las inversiones, con ánimo de recuperar en un período mayor a un año o con el propósito de ser mantenidas indefinidamente.

Nombre de la cuenta	31/12/2017	31/12/2018
Acciones	\$ 6,634.00	\$ 6,634.00
Menos		
Provision de Inversiones Permanentes	\$ 6,634.00	\$ 6,634.00
Total	\$ -	\$ -

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 la Unidad de Riesgos de acuerdo a la norma NCES-002 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

5.5. Inversiones en Préstamos a corto Plazo:

El saldo de esta cuenta representa los desembolsos otorgados a las Instituciones Autorizadas, bajo la Línea Puente para la formación de cartera de créditos, son clasificados de esa forma tomando en cuenta el periodo de realización debe ser igual o inferior a un año plazo.

Nombre de la cuenta	31/12/2017	31/12/2018
Prestamos para Viviendas a Empresas Privadas Financieras	\$ 2,175,000.00	\$ 3,150,545.04
Total	\$ 2,175,000.00	\$ 3,150,545.04

5.6. Inversiones en Préstamos a Largo Plazo:

Comprende las cuentas que registran y controlan los créditos otorgados en dineros y bienes, cuya restitución se ajusta a lo dispuesto en los convenios fijados para tal efecto, tomando en cuenta que el período de realización debe ser mayor a un año.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Prestamos para Vivienda	\$ 37,190,370.01	\$ 37,480,602.75
Menos:		
Provision de Inversiones en Prestamos	\$ 283,244.00	\$ 283,244.00
Total	\$ 36,907,126.01	\$ 37,197,358.75

Los Préstamos para Vivienda incluyen cartera de personas naturales PROCADES e Instituciones Autorizadas. Como cartera en general, esta se ha visto aumentada debido a la colocación de nuevos créditos.

La reserva de saneamiento de las Instituciones autorizadas incluye la línea puente, es calculada por la Unidad de Riesgos, conforme a la Política Interna de Reservas, según lo establece la norma contable bancaria NCB-022 de la Superintendencia del Sistema Financiero, tal como se presenta a continuación:

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Línea Puente	\$ 2,175,000.00	\$ 3,150,545.04
Cartera a Largo Plazo	\$ 37,190,370.01	\$ 37,480,602.75
Sub total	\$ 39,365,370.01	\$ 40,631,147.79
Menos:		
Provisión de Inversiones en Prestamo	\$ 283,244.00	\$ 283,244.00
Cartera Neta	\$ 39,082,126.01	\$ 40,347,903.79

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Es importante mencionar que por la adecuada administración de dicha cartera crediticia, no existe mora. A continuación se detalla la constitución de las reservas al segundo semestre del ejercicio 2018:

Clase de Cartera	Reserva Obligatoria	Reserva Voluntaria	Total de reservas acumuladas al 31/12/2018
IA'S	\$ 58,969.91	\$ 224,274.09	\$ 283,244.00
Personas Naturales	\$ -		\$ -
Total	\$ 58,969.91	\$ 224,274.09	\$ 283,244.00

5.7. 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.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Deudores por Reintegro	\$ 415.67	\$ 415.67
Bienes Inmuebles en Comodato	\$ 911,618.71	\$ 911,618.71
Deudores Monetarios por Percibir	\$ 183,798.64	\$ 216,222.13
Total	\$ 1,095,833.02	\$ 1,128,256.51

Los deudores por reintegro corresponden en su mayoría a cuenta por cobrar a Empleados.

Los Bienes Inmuebles otorgados a terceros son: Inmueble ubicado en la 49 Av. Sur No. 820, San Salvador, por la cantidad de US\$907,395.55 y una oficina móvil entregada a la Policía Nacional Civil por US\$4,223.16.

El inmueble de la 49 Av. Sur No. 820, San Salvador, fue dado en comodato a AGAPE a partir del 21 de diciembre del 2006 por un periodo de 30 años. El revalúo de este inmueble fue autorizado por Junta Directiva mediante acuerdo No. 7301/917, acta No. JD 917/942/02/2015 de fecha 05 de febrero del 2015.

Los Deudores monetarios por percibir, no presentan disminución, de acuerdo a lo siguiente:

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Concepto	31/12/2017	31/12/2018	variación
Cuenta por cobrar a Fondo Especial de Contribuciones por gastos compartidos	\$ 4,142.38	\$ 4,142.38	\$ -
Cuenta por cobrar por subsidios pagados por Incapacidades ISSS.	\$ 5,208.12	\$ 5,208.12	\$ -
Total	\$ 9,350.50	\$ 9,350.50	\$ -

5.8. Inversiones Intangibles:

Comprende las cuentas que registran y controlan los costos que se incurran o derecho o privilegios que se adquieran con la finalidad que generen un beneficio específico tales como: Propiedad Industrial, comercial e intelectual; así como también aquellos pagados por anticipado cuyo monto se distribuirá en el tiempo tales como seguros, arrendamientos, mantenimientos servicios comerciales pagados por anticipado.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Estudios de Investigación y Desarrollo	\$ 152,026.91	\$ 152,026.91
Servicios Profesionales pagados por anticipado	\$ 10,174.76	\$ 10,174.76
Derechos de Propiedad Intangible	\$ 88,686.03	\$ 90,604.54
Menos: Amortizaciones acumuladas	\$ 129,397.66	\$ 179,666.63
Total	\$ 121,490.04	\$ 73,139.58

5.9. Inversiones no recuperables:

Comprende las cuentas que registran y controlan los deudores financieros y las inversiones en cobranza judicial y las no recuperables. Incluye cuenta de complemento para registrar las estimaciones no viables y su traspaso a cuentas de gastos de gestión cuando corresponda.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Inversiones en Prestamos no Recuperables.	\$ 862.68	\$ 673.56
Deudores Financieros no Recuperables.	\$ 1,133,320.76	\$ 935,620.12
Menos: Estimación inversiones no Recuperables	\$ 1,134,183.44	\$ 936,293.68
Total	\$ -	\$ -

Inversiones en Préstamos no Recuperables, se controla la cartera PROCADES con capital vencido.

Deudores financieros no recuperables se controlan las cuentas por cobrar a empleados que se encuentran en vías de recuperación y la cuenta por cobrar por costos financieros, administrativos y de planificación de los Proyectos Habitacionales del Programa "Casa para Todos"; ambas cuentas tienen constituida una reserva del 100%.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

5.10. Inversiones en Existencias:

Comprenden las cuentas que registran y controlan las existencias destinadas a la formación de stock para el consumo, venta y/o transformación institucional.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Productos Alimenticios Agropecuarios y Forestales	\$ 486.17	\$ 357.34
Materiales de Oficina, Productos de Papel e impresos	\$ 3,788.61	\$ 4,651.34
Productos Químicos, Combustibles y Lubricantes	\$ 3,016.90	\$ 6,124.45
Materiales de Uso y Consumo	\$ 10,485.66	\$ 10,327.14
Bienes de Uso y Consumo Diverso	\$ 52.71	\$ 50.96
Sub Total	\$ 17,830.05	\$ 21,511.23
Inmuebles para la venta	\$ 10,062,066.35	\$ 10,062,066.35
Activos Extraordinarios	\$ 46,591.16	\$ 42,916.74
Sub Total	\$ 10,108,657.51	\$ 10,104,983.09
Total General	\$ 10,126,487.56	\$ 10,126,494.32

- Para el consumo de las existencias Institucionales, se utiliza el método del costo promedio.
- Al 31/12/2018 los Activos Extraordinarios se encuentran reservados en su totalidad, reserva que es presentada en los Estados Financieros como parte del patrimonio y calculada según NCB-13, Art. 17-A Norma para la Contabilización de Activos Extraordinarios de los Bancos. La disminución que presenta se debe a las ventas realizadas.

5.11. Bienes Depreciables:

Comprende las cuentas que registran y controlan los Bienes Muebles e inmuebles por adherencia o destinación, adquiridos para ser empleados en las actividades administrativas y/o productivas institucionales.

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
Bienes Inmuebles	\$ 3,609,128.99	\$ 3,609,128.99
Instalaciones Eléctricas y Comunidades	\$ 7,514.60	\$ 38,974.60
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	\$ 352,410.00	\$ 377,300.00
Maquinaria, Equipo y Mobiliario Diverso	\$ 798,553.30	\$ 832,186.09
Menos		
Depreciación Acumulada	\$ 2,297,097.59	\$ 2,431,943.29
Total	\$ 2,470,509.30	\$ 2,425,646.39

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

- Estas inversiones se deprecian, bajo el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos.
- Su existencia contempla activos mayores o iguales de US\$600.00, según Normativa Gubernamental C.2.4.1 Valuación de los bienes de larga duración.
- El valor residual o valor de desecho calculado, es del 10% sobre el costo de bien.
- Los porcentajes que determinan la vida útil del bien es la siguiente:
 - Equipo de transporte 10% a 10 años plazo.
 - Otros bienes muebles es del 20% a 5 años plazo.
 - Edificaciones y obras de infraestructura es el 2.5% a 40 años plazo.

5.12. Bienes no Depreciables:

Comprenden las cuentas que registran y controlan los bienes inmuebles que posee la institución para su uso, los cuales no causan depreciación alguna.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Bienes no Depreciables		
Bienes Inmuebles	\$ 772,260.59	\$ 772,260.59
Total	\$ 772,260.59	\$ 772,260.59

Este monto corresponde al terreno que se ubica actualmente las oficinas FONAVIPO y dos terrenos rústicos denominados "Arcos del Espino", situado en el Cantón del Espino, jurisdicción de Jucuarán, departamento de Usulután (lotes Nos.1946 y1947, los que conforman un solo cuerpo en la escritura de propiedad). Estos bienes no sufren depreciación alguna por el uso, sino que al contrario incrementan su plusvalía.

5.13. Depósitos de terceros:

Comprende las cuentas que registran y controlan las obligaciones por fondos a rendir cuentas recibidos de terceros, a cuentas de bienes o servicios futuros a suministrar, sin que constituyan derecho monetario institucional, como también los movimientos de intermediación de fondos, garantía o traspasos estacionales de caja de entes públicos.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Depositos Ajenos	\$ 350,875.92	\$ 308,230.74
Depositos en Garantia	\$ 7,904,277.54	\$ 8,295,993.18
Anticipos por venta de Bienes	\$ 3,516.00	\$ 3,345.62
Depositos Retenciones Fiscales	\$ 2,018.52	\$ 3,224.93
Depositos fondos Dependencias institucionales	\$ 159.95	\$ 20.28
Total	\$ 8,260,847.93	\$ 8,610,814.75

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Depósitos Ajenos, en esta cuenta se controla los Fondos Ajenos en custodia, embargos judiciales, retenciones a terceros, devoluciones cartera PROCADES, entre otros.

Los Depósitos en Garantía, se constituye al otorgar los créditos a las Instituciones autorizadas, la cual debe mantener depósitos equivalente al pago de un trimestre, mecanismo que garantiza la recuperación del crédito.

Anticipo por Venta de Bienes, cuenta que controla los anticipos recibidos por venta de activos Extraordinarios.

Depósitos Retenciones Fiscales, cuenta donde se controla las retenciones fiscales, las cuales son pagadas al fisco el siguiente mes de efectuada la retención.

Depósitos Fondos Dependencias Institucionales, corresponde a una cuenta por pagar al Fondo Especial de Contribuciones, relacionados a seguro reintegrados por ISSS de incapacidades del personal de dicho fondo.

5.14. Endeudamiento Interno:

Comprende las cuentas que registran y controlan los créditos contratados por el Estado en dinero o bienes, con personas naturales o jurídicas dentro del país, y cuyo cumplimiento sea exigible dentro del territorio nacional.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Titulos Valores en Mercado Nacional.		
Emprestitos del Gobierno Central.	\$ 15,004,269.14	\$ 12,362,316.12
Emprestitos de Empresas Publicas Financieras.	\$ 15,421,627.73	\$ 15,861,155.21
Emprestitos de Empresas Privadas Financieras.	\$ 1,188,592.75	\$ 847,612.77
Total	\$ 31,614,489.62	\$ 29,071,084.10

En Julio de 2017, en cumplimiento a Decreto Legislativo No. 745, el Ministerio de Hacienda transfirió a FONAVIPO la cantidad de US\$16.0 Millones para pagar la deuda de los Certificados de Inversión, los cuales tenían el vencimiento el 02/08/2017. Con el objetivo de presentar resultados financieros más razonables se homologó el registro contable con la Superintendencia del Sistema Financiero y la Dirección de Contabilidad Gubernamental, en el sentido que contablemente se reconociera como una deuda y no como un ingreso. Por tal razón, en diciembre 2017, se realizaron los ajustes correspondientes, después de obtener la aprobación de Junta Directiva, por lo que se reclasificó contablemente de la cuenta Títulos Valores en el Mercado Nacional a la cuenta Empréstitos de Gobierno Central.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Los Empréstitos de Empresas Públicas Financieras, en ambos ejercicios corresponden a créditos obtenidos del Banco Hipotecario de El Salvador y BANDESAL, útiles para la colocación de nuevos créditos.

Los Empréstitos de Empresas Privadas Financieras al 31 de diciembre 2018 se tienen solamente en FYDEMIPE.

5.15. Endeudamiento externo:

Comprende las cuentas que registran y controlan los créditos contratados por FONAVIPO en dinero, con personas naturales o jurídicas sin residencia ni domicilio en el país, cuyo cumplimiento pueda ser exigible fuera del territorio nacional.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Emprestos de Organismos Multilaterales.	\$ 3,831,607.18	\$ 2,350,892.90
Total	\$ 3,831,607.18	\$ 2,350,892.90

El financiamiento de esta cartera se tiene con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) destinados para colocación de Créditos para Instituciones Autorizadas.

5.16. Acreedores Financieros:

Comprende las cuentas que registran y controlan los acreedores por pagos provisionales dispuestos por normas legales, las estimaciones de compromisos u otras obligaciones de pagos futuro.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Indemnizaciones laborales.	\$ 27,151.11	\$ 187.11
Provisiones por Acreedores Monetarios.	\$ 61,240.00	\$ 87,262.24
Acreedores Monetarios por pagar.	\$ 447,670.01	\$ 519,486.94
Total	\$ 536,061.12	\$ 606,936.29

Indemnizaciones laborales, corresponde al saldo de provisiones laborales de los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014. Las provisiones de indemnizaciones laborales del ejercicio 2015, 2016, 2017 y 2018, están registrados en los libros auxiliares de tesorería de Acreedores Monetarios del presente ejercicio.

Las provisiones por acreedores monetarios, son elaboradas con base a la norma C.2.3.3 Provisiones de compromisos no documentados del Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, su duración es de un año plazo.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Acreeedores monetarios por pagar, son los compromisos pendientes de pago de ejercicios anteriores, los cuales se harán efectivos en ejercicios posteriores. Estos documentos han sido provisionados con el documento legal y técnico respectivo.

5.17. Patrimonio Estatal:

Comprende las cuentas que registran y controlan la participación Estatal en el conjunto de recursos.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Patrimonio Instituciones Descentralizadas	\$ 30,065,605.97	\$ 30,065,605.97
Donaciones y Legados Bienes Corporales	\$ 78,058.85	\$ 78,058.85
Resultado Ejercicios Anteriores	\$ (3,945,718.37)	\$ (5,643,624.31)
Resultado Ejercicio Corriente	\$ (1,697,905.94)	\$ 518,416.45
Detrimento de Fondos	\$ (2,662.71)	\$ (2,662.71)
Superávit por Reevaluaciones	\$ 1,418,089.50	\$ 1,418,089.50
Total	\$ 25,915,467.30	\$ 26,433,883.75

Detrimento de Fondos, corresponde a una cuenta por cobrar al Estado, relacionado a la liquidación del proyecto desarrollado con fondos BCIE Reconstrucción- Introducción de servicios básicos en la Comunidad Usuluteca, Jurisdicción de Usulután, a cargo de la Sociedad López Inter S.A. de C.V. FONAVIPO remesó de más US\$2,662.71 y en las gestiones de cobro manifiestan que dichos recursos ya no se encuentran disponibles por haber liquidado el proyecto a BCIE. La Administración ha gestionado la reconsideración del caso al Ministerio de Hacienda Ref. FNVP-PRE-UJ-089/06/2015 de fecha 30 de junio de 2015, pero aún no se ha recibido respuesta alguna.

El Superávit de Reevaluación, corresponde al valuó técnico efectuado al edificio y terreno situado en la 49 Av. Sur No. 820, San Salvador (Comodato), Edificio FONAVIPO y terrenos en el Espino, departamento de San Miguel.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

NOTA No. 6 ESTADO DE RENDIMIENTO ECONÓMICO

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2017-2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR
ESTADO DE RENDIMIENTO ECONOMICO
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE FONAVIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>DIC-2017</u>	<u>DIC-2018</u>
INGRESOS DE GESTION	\$ 3,808,281.05	\$ 5,631,594.01
Ingresos Financieros y Otros	3,293,743.40	3,098,857.68
Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas	17,119.00	18,088.15
Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	15,140.38	2,646.80
Ingresos por Actualizaciones y Ajustes	482,278.27	2,512,001.38
Menos:		
GASTOS DE GESTION	\$ 5,506,186.99	\$ 5,113,177.56
Gastos en Personal	1,938,539.89	2,011,911.83
Gastos en Bienes de Consumo y Servicios	517,524.87	631,039.88
Gastos en Bienes Capitalizables	17,048.91	22,430.21
Gastos Financieros y Otros	1,983,092.72	1,397,725.92
Gastos en Transferencias Otorgadas	0.00	0.00
Costos de Ventas y Cargos Calculados	189,758.26	198,621.05
Gastos por Actualizaciones y Ajustes	860,222.34	851,448.67
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ (1,697,905.94)	\$ 518,416.45

Los resultados obtenidos del 1º de enero al 31 de diciembre 2017-2018, presenta déficit en el periodo 2017 sin embargo en el periodo 2018 presenta Superávit, a continuación se hace mención de ciertas variables que han afectado a los mismos.

- Las pérdidas por mantenimiento de los proyectos habitacionales y pérdidas en venta de viviendas absorbidas por FONAVIPO fueron menores en el segundo ejercicio 2018, la variación que presenta es por US\$25,944.92.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Venta de Viviendas	\$ 338,349.19	\$ 371,853.41
Mantenimiento de Proyectos	\$ 341,343.26	\$ 281,894.12
Total	\$ 679,692.45	\$ 653,747.53

- En el ejercicio 2017 el número de Viviendas Vendidas fue de 146, caso contrario fue el ejercicio 2018 que se vendieron 160 viviendas. Con una variación de 14 viviendas más en este periodo, agregando que en el periodo 2018 los ingresos provenientes de la venta de las viviendas se deben transferir al patrimonio de FONAVIPO a partir del 02 de junio 2018 según reforma al decreto legislativo No. 745 de fecha 25 de julio 2017 publicado en el diario oficial No. 139, tomo 416 del mismo mes y año.
- FONAVIPO continúa absorbiendo gastos administrativos de las áreas directa e indirectamente relacionadas en la administración de los Proyectos Casa para Todos, así como también los gastos permanentes de los proyectos no construidos como vigilancia y seguros, entre otros, estimando un gasto mensual en el 2018 de US\$54.0 miles, esta cantidad incluye depreciación de equipos, gasolina, salarios, taxi, entre otros. Este gasto se mantendrá hasta que finalice el programa Casa para Todos.

6.1. Ingresos financieros y otros:

Comprenden las cuentas que controlan y registran los ingresos provenientes de la renta por inversión en el Sistema Financiero de ingresos provenientes de interés pactado en convenios o contratos, de los cuales podemos mencionar:

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Rentabilidad de Inversiones Financieras	\$ 56,932.82	\$ 53,964.87
Intereses de Prestamos Otorgados	\$ 3,236,810.58	\$ 3,044,891.82
Arrendamiento de Bienes	\$ -	\$ 0.99
Total	\$ 3,293,743.40	\$ 3,098,857.68

En las rentabilidades de inversiones financieras, son los productos obtenidos por la inversión en depósitos a plazo fijo.

Los intereses de Préstamos otorgados, son los intereses obtenidos por la colocación de créditos en las Empresas Privadas no Financieras, Empresas Privadas Financieras y cartera de personas naturales- PROCADES.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

6.2. Ingresos por transferencias corrientes recibidas:

Comprende las cuentas donde se contabiliza las multas e intereses por mora de la Cartera de Préstamos FONAVIPO y cartera PROCADES. Asimismo, las transferencias provenientes del gasto compartido con el Fondo Especial de Contribuciones.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Multas e Intereses por mora	\$ 106.00	\$ 51.69
Transferencias entre Dependencias Institucionales	\$ 17,013.00	\$ 18,036.46
Total	\$ 17,119.00	\$ 18,088.15

Los Gastos compartidos durante el ejercicio 2017 y 2018 se ha mantenido en los porcentajes siguientes: FONAVIPO 88% y FEC 12%. Este porcentaje es aprobado por Junta Directiva en el presupuesto Institucional de cada año.

6.3. Ingresos por venta de bienes y servicios:

Comprende las cuentas que registran y controlan los ingresos provenientes de las Ventas de bienes y servicios. En este caso se registran los ingresos percibidos por Ventas de activos Extraordinarios y Bienes Muebles.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Venta de Bienes Inmuebles	\$ 5,154.95	\$ 2,646.80
Venta de Bienes Muebles	\$ 9,985.43	\$ -
Total	\$ 15,140.38	\$ 2,646.80

Los Bienes inmuebles, corresponden a Activos Extraordinarios realizados en el periodo.

6.4. Ingresos por actualización y ajustes:

Comprende las cuentas que registran y controlan los ingresos de rentabilidades en cuentas bancarias, ajuste a reserva de carteras y activos extraordinarios, Ingresos varios y regularización de ejercicios anteriores.

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Ingresos Diversos	\$ 294,467.31	\$ 500,532.54
Corrección de Recursos	\$ 186,012.52	\$ 197,911.63
Ajustes de Ejercicios Anteriores	\$ 1,798.44	\$ 1,813,557.21
Total	\$ 482,278.27	\$ 2,512,001.38

Los ingresos Diversos presentan un aumento, debido a que el ejercicio 2018 se obtuvo del Proyecto Los Almendros y Procavía reintegros por gastos financieros, administrativo y de planificación, los cuales fueron absorbidos por FONAVIPO en el año 2013.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

La cuenta corrección de recursos, presenta un aumento de US \$11,899.11, relacionado principalmente por la liberación de reservas por descargo de la provisión de incobrabilidad de intereses financieros, gastos administrativos y de planificación de los proyectos habitacionales de casa para todos.

La cuenta de ajuste de ejercicios anteriores presenta un incremento de \$1,811,758.77 por el ingreso recibido proveniente de las ventas de las viviendas del Programa Casa Para Todos a partir del 02 de junio 2018 según Decreto Legislativo No. 2 que reforma al decreto 745 de fecha 25 de julio 2017 publicado en el diario oficial No. 139, tomo 416 del mismo mes y año en el art. 2 dice; tanto el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), como las entidades financieras con los que dichos fondos mantienen relaciones de gestión, relacionada con el programa "Programa Casa Para Todos", deberán transferir al patrimonio de FONAVIPO, con carácter obligatorio e improrrogable, los recursos que se vayan obteniendo por la venta de los inmuebles a realizar, hasta completar amortización del monto total del saldo de la deuda que por concepto de certificados de inversión ha pagado el estado en su calidad de garante de dicha obligación.

6.5. Gastos de Gestión:

Comprende todos los Gastos Administrativos, Financieros erogados a través de la Operatividad, de los cuales podemos mencionar:

Concepto	31/12/2017	31/12/2018
En Personal	\$ 1,938,539.89	\$ 2,011,911.83
En Bienes de Consumo y Servicio	\$ 517,524.87	\$ 631,039.88
Bienes Capitalizables	\$ 17,048.91	\$ 22,430.21
Gastos Financieros y Otros	\$ 1,983,092.72	\$ 1,397,725.92
Transferencias Otorgadas	\$ -	\$ -
Costo de Venta y Cargos Calculados	\$ 189,758.26	\$ 198,621.05
Actualizaciones y Ajustes	\$ 860,222.34	\$ 851,448.67
Total	\$ 5,506,186.99	\$ 5,113,177.56

Los **gastos Financieros** incluyen los intereses y comisiones de títulos valores en el mercado nacional, Intereses y comisiones de la Deuda Interna y Externa, provisión de intereses por los depósitos en Garantía, seguros y comisiones bancarias.

En los **costos de venta y cargos calculados**, se encuentran las cuentas que controlan el costo por venta de Activos Extraordinarios, amortizaciones de intangibles, depreciación de bienes en uso, Gastos por descargo de Bienes de larga duración y comisiones por venta pagados al Fondo Especial de Contribuciones.

La cuenta **actualizaciones y ajustes** considera principalmente el reconocimiento de pérdidas en venta de vivienda y gastos de mantenimiento y comercialización de los

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

proyectos desarrollados en el programa "Casa Para Todos" y los ajustes de ejercicios anteriores.

Nota No. 7 CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS Y ACREEDORAS

Concepto/Año	31/12/2017	31/12/2018
Demandas Patrimoniales-Exprocedes FEC	\$ 462,833.38	\$ 490,446.76
Demandas Patrimoniales-Exprocedes FONAVIPO	\$ 3,751,173.04	\$ 3,751,173.03
Inversion de Proyectos con Fondos Propios	\$ 13,851,370.22	\$ 10,368,150.57
Proyectos Administrados con Fondos Externos	\$ 38,627,650.91	\$ 33,497,013.90
Inmuebles en condiciones especiales	\$ 3,635,595.13	\$ 3,635,595.13
Garantia de Cartera Pasiva	\$ 27,355,800.95	\$ 26,350,647.79
Costo Social Programa Casa Para Todos	\$ 17,754,293.15	\$ 19,218,606.90
Activos Castigados Cartera Personas Naturales FONAVIPO	\$ 18,801.09	\$ 17,689.73
Intereses cartera FEC, pendientes de recuperar	\$ 2,627,776.18	\$ 2,657,417.68
Total	\$ 108,085,294.05	\$ 99,986,741.49

- **Las demandas Patrimoniales**, están relacionadas a los juicios ejecutivos mercantiles Ref. 1078-EM-98 y Ref. 1077-EM-98, ambos contra PROCADES y pertenecientes al FONAVIPO y Fondo Especial de Contribuciones respectivamente.
- La inversión de Proyectos habitacionales adquiridos con Fondos Propios, Programa Casa para Todos.

Nombre del Proyecto	2017	2018
Procavia	\$ 431,975.76	\$ 24,995.71
Los Almendros	\$ 73,980.38	\$ 37,786.32
Nuevo Belen	\$ 12,429.98	\$ 12,429.98
Santa Lucia	\$ 13332,984.10	\$ 10292,938.56
Total	\$ 13,851,370.22	\$ 10,368,150.57

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

- **Proyectos administrados con fondos Externos: Son Proyectos administrados de acuerdo al artículo No. 3, literal "d" y artículo 3-A, inciso segundo, ambos de la Ley de FONAVIPO. El Detalle es el siguiente:**

Nombre del Proyecto o Fondo Administrado	Recursos= Obligaciones + Patrimonio 31/12/2018	Condicion actual del Proyecto
Fondo Especial de Contribuciones Fondo creado, según artículo 36 de la Ley de FONAVIPO.	\$ 29,998,769.50	En ejecución con notas explicativas independientes
Proyecto 5245 "Construcción de 192 apartamentos en proyecto habitacional "Urbanización la Victoria", municipio de apopa, Departamento de San Salvador.	\$ 56,160.71	En ejecución
Proyecto 5370 Construcción de viviendas Permanentes en Proyecto Habitacional Nuevo Verapaz, Municipio de Verapaz, Departamento de San Vicente.	\$ 185.18	En liquidación
Proyecto 5371 Construcción de Viviendas Permanentes en Proyecto Habitacional Dos Quebradas, Municipio y Departamento de San Vicente.	\$ 96,415.56	En liquidación
Proyecto 5372 Construcción de Viviendas Permanentes en Proyecto Habitacional Villas de San Pedro Municipio de San Pedro Masahuat, departamento de la Paz.	\$ 48,529.34	En liquidación
Proyecto 60005 Legalización de cuatro comunidades asentadas en terrenos propiedad de FONAVIPO, ubicadas en los departamentos de San Miguel, San Vicente y San Salvador.	\$ 6,719.56	En ejecución con notas explicativas independientes
Proyecto 40541 Cooperación Técnica no Reembolsable No. ATN/JF-11626-ES, es preparación del programa de vivienda fase II.	\$ -	En liquidación
Proyecto 4180 "Otorgamiento de Subsidios individuales para solucionar problemas habitacionales de familias de escasos recursos que carezcan de vivienda o que se encuentren ubicadas en zonas de Alto riesgo	\$ 36,971.15	En liquidación
Proyecto 5735 "Construcción de 40 viviendas en el Proyecto Habitacional Altos de la Toma, Municipio de Aguilares Departamento de San Salvador.	\$ -	En liquidación
Proyecto 5738 "Construcción de viviendas permanentes en el municipio de Verapaz, Departamento de San Salvador.	\$ -	En liquidación
Proyecto 5744 "Construcción de obras de protección en proyecto habitacional Dos Quebradas, Municipio y Departamento de San Vicente.	\$ -	En liquidación

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

Nombre del Proyecto o Fondo Administrado	Recursos= Obligaciones + Patrimonio 31/12/2018	Condición actual del Proyecto
Proyecto 800 "Bienes y fondos en Administración de FONAVIPO"	\$ 891,063.88	En ejecución
Proyecto 900 "Bienes y Fondos de Administración Fondo Especial de Contribuciones.	\$ 1,105,145.45	En Ejecución
Proyecto 3055 "Programa de Subsidios para la Reconstrucción de viviendas"	\$ 94,168.71	En liquidación
Proyecto 3056 "Programa de Subsidios para Mejoramiento de Barrios Marginales"	\$ 5,118.71	En liquidación
Proyecto 3979 "Programa de Emergencias para infraestructura"	\$ -	En liquidación
Proyecto 2230 "Construcción y mejoramiento de viviendas para familia de bajos ingresos"	\$ 464,875.03	En liquidación
Proyecto 3287 "Programa de Reconstrucción "San Vicente Productivo" Etapa II"	\$ 7,438.37	En liquidación
Proyecto 2921 "Programa de Apoyo a la Reconstrucción de El Salvador",	\$ -	En liquidación
Proyecto 2943 "Una Mejor vida para victimas seleccionadas del terremoto"	\$ 591,941.03	En liquidación
proyecto 1200 "Programa Solidario España- El Salvador"	\$ 88,655.23	En liquidación
Proyecto 2289 "Proyecto de Vivienda en Zona Exconflictiva V"	\$ 1,244.58	En liquidación
Proyecto 6579 "Construcción de módulos Sanitarios en Proyecto habitacional Vista al Volcán"	\$ 3,611.91	En liquidación
Proyecto 6936 "Construcción y mejoramiento de viviendas en caserío El Mozote y lugares aledaños".	\$ 548,291.91	En ejecución
Proyecto 95001 "Conv. Transf. Fdos. MOPYVDU a través VMVDU Y FONAVIPO P/Ejec. Prog. De reasent. Y Ejec. Pytos. Viales.	\$ 296,130.61	En ejecución
Proyecto 95003 "Componente de Infraestructura Social de la Estrategia de Erradicación de la Pobreza.	\$ 1,099,364.13	En ejecución
Total.....	\$ 35,440,800.55	

- **Inmuebles en condiciones especiales, US\$3,635,595.13**
 Son inmuebles que operativamente son controlados por el Fondo Especial de Contribuciones especialmente por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial. Estos inmuebles se encuentran en proceso de donación a otras dependencias del Estado y también aquellas que por Ministerio de Ley haya que entregarlos a las municipalidades.
- **Garantía de Cartera Pasiva, US\$26,350,647.79**
 Respaldo financiero que tienen los proveedores de fondos, por los créditos otorgados a FONAVIPO.

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

- **Costo Social Programa “Casa para Todos”, US\$19,218,606.90.**
Reconocimiento de pérdidas en venta de viviendas y mantenimiento originados en el desarrollo de Proyectos habitacionales, programa “Casa para Todos”. Autorizado por Junta Directiva en acuerdo No. 6979/862, acta de Junta Directiva 862/887/11/2013 del mes de noviembre del 2013.
- **Activos Castigados Cartera Personas Naturales FONAVIPO, US\$17,689.73**
Corresponden a cartera de préstamos de personas naturales que están con mora más de 90 días, clasificados como cartera vencida- riesgo de incobrabilidad. Según autorización de Junta Directiva en acuerdo No. 7298/916, acta No. JD 916/941/01/2015 del 27 de enero de 2015.
- **Intereses Cartera FEC pendientes de recuperar, US\$2,657,417.68**
Corresponden a los intereses de préstamos otorgados-Cartera Adjudicatarios del Fondo Especial de Contribuciones que al 31/12/2018 se encuentran pendientes de cobro.

Nota No. 8 GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

La Ley de Creación del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) fue aprobada el 28 de mayo de 1992, y en ella se constituye el Fondo como una Institución de Crédito, de carácter autónomo, quien inicia sus operaciones a partir del 17 de junio de 1992, cuyo objeto fundamental es "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".

Bajo este contexto, la administración de FONAVIPO, caracterizada por la prudente gestión de riesgos institucionales en cumplimiento a su Ley de creación y las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NPB4-47) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, ha establecido una estructura organizacional para la adecuada gestión integral de sus riesgos, así como metodologías y modelos de gestión acordes al tamaño y naturaleza de sus operaciones como banca de segundo piso.

8.1. Políticas para la Gestión Integral de Riesgo:

FONAVIPO cuenta con un Manual de Valoración de Riesgos aprobado por Junta Directiva, que contiene las definiciones básicas y conceptos claves para la gestión integral de riesgo, así como la descripción de las etapas a seguir, factores a considerar, herramientas a utilizar y principales roles y responsabilidades relacionadas con la función.

A continuación, se describen de forma general los principales mecanismos con los que cuenta FONAVIPO para la administración de sus riesgos:

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

8.1.1. Riesgo Crediticio:

En relación a la gestión del riesgo de crédito, la Junta Directiva de FONAVIPO en función a la naturaleza de institución pública de crédito (Banca de segundo piso), de conformidad a lo establecido en el Art. 33 de su Ley de creación, ha emitido las normas generales para la gestión del riesgo crediticio, las cuales cuentan con la opinión favorable del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR). Esta normativa permite la adecuada administración de la cartera crediticia con que cuenta la institución, mediante el establecimiento de directrices de la alta administración, así como la definición de responsabilidades de las áreas de control relativas al riesgo de crédito; todo ello en cumplimiento a la normativa del regulador.

Asimismo, FONAVIPO dispone de políticas internas para la Clasificación de Deudores y Constitución de Reservas de Activos de Riesgo Crediticio, las cuales se encuentran fundamentadas en los requerimientos establecidos por la Superintendencia del Sistema Financiero.

8.1.2. Riesgos Financieros:

Para el control y la administración de los riesgos financieros, FONAVIPO posee un módulo en el cual se encuentran plasmadas las metodologías y políticas para administrar los riesgos de: liquidez, inversiones y tasa de interés.

8.1.3. Riesgo Operativo:

Para la gestión del riesgo operativo, FONAVIPO dispone de una política aprobada por Junta Directiva, y los lineamientos que sirven para operativizar la referida política. Dentro de dicha gestión se realizan las etapas de: Identificación, Valoración, Control y Monitoreo de los riesgos operativos a los que se encuentra expuesto FONAVIPO.

8.1.4. Riesgo Reputacional:

Para la gestión del riesgo reputacional, FONAVIPO cuenta con la figura del Oficial de Cumplimiento y Oficial de Información.

8.1.4.1. Oficial de Cumplimiento:

Desarrolla sus actividades sobre la base de la legislación existente, así como, de las políticas Internas, con el objeto de prevenir la utilización de los productos o servicios de FONAVIPO con fines delictivos, manteniendo la integridad de la institución y sosteniendo la confianza de las partes interesadas (clientes, empleados, proveedores de fondos, supervisores y el público en general), a través de:

- Identificar, analizar, documentar y reportar cualquier operación tipificada como sospechosa.

VELÁSQUEZ GRANADOS Y CÍA.
Contadores, Auditores y Consultores

Fondo Nacional de Vivienda Popular-FONAVIPO
FONAVIPO como Institución
Informe de Auditoría Externa Financiera
Por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018

- Contar con normas de actuación, sistemas de control y comunicación adecuados para prevenir el acceso a la estructura y operaciones de la institución, de personas u organizaciones que representen un riesgo para FONAVIPO.
- Política conozca a su cliente, conozca al empleado y sobre operaciones, adicionalmente se cuenta con listas de cautela y de exentos.

8.1.4.2. Oficial de Acceso a la Información:

Desarrolla sus actividades sobre la base de la aplicación de la Ley de Acceso a la Información Pública, con la finalidad de transparentar las operaciones de FONAVIPO de cara a sus partes interesadas.