



**Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.**  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
[www.Grantthornton.com.sv](http://www.Grantthornton.com.sv)

Gobierno de la República de El Salvador  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Auditoría de los Recursos Administrados y Ejecutados durante el periodo de 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), para el Programa de Vivienda y Mejoramiento de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES

**Informe de los Auditores Independientes**

# Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Informe de los auditores independientes

## CONTENIDO

	Página
<b>A. Carta de remisión y resumen</b>	
1. Antecedentes del Programa.....	1
2. Objetivos del Programa.....	2
3. Componentes del Programa.....	2
4. Objetivo general de la auditoría.....	4
5. Alcance de la auditoría.....	4
6. Resultados de la auditoría.....	5
<b>B. Estados financieros básicos</b>	
Dictamen de los Auditores Independientes.....	9
Estado de Flujos de Efectivo.....	11
Estado de Inversiones Acumuladas.....	12
Notas a los Estados Financieros.....	13
<b>C. Información Financiera Complementaria</b>	
Informe de los Auditores Independientes sobre la Información Financiera Complementaria.....	21
Estado de Ejecución Presupuestaria.....	22
Conciliación de Recursos.....	24
Información convenio GOES-BDES.....	24
<b>D. Sistema de Control Interno</b>	
Informe de los Auditores Independientes sobre el Sistema de Control Interno.....	27
<b>E. Cumplimiento de las cláusulas contractuales del convenio</b>	
Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento de las Cláusulas del Convenio, las leyes y reglamentos aplicables.....	31
Comentarios sobre el Cumplimiento de Cláusulas del Convenio, las leyes y reglamentos aplicables.....	32



**Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.**  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
[www.Grantthornton.com.sv](http://www.Grantthornton.com.sv)

Gobierno de la República de El Salvador  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Auditoría de los Recursos Administrados y Ejecutados durante el periodo de 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), para el Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES

**Carta de remisión y resumen**



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

San Salvador, 27 de mayo de 2016

**Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.**  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
www.Grantthornton.com.sv

Licda. Marina Mérida Mancía  
Presidenta y Representante Legal  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Estimada Licda. Mancía

El presente informe contiene los resultados de nuestra auditoría financiera y de cumplimiento de los recursos administrados y ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, Financiado por el Contrato de Préstamo N° 2373/OC-ES”, durante el periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015, suscrito entre la República de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

## **1. Antecedentes del Programa**

El 4 de noviembre de 2010 se suscribió el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, entre la República de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, programado para ejecutarse entre los años 2012 y 2014, por un monto de US\$70,000,000, aprobado por la Honorable Asamblea Legislativa de El Salvador, mediante Decreto Legislativo No 793 de fecha 21 de julio de 2011, publicado en el Diario Oficial No 144, Tomo 392 el 08 de agosto de 2011.

El Programa apoyará al GOES en el desarrollo de instrumentos sostenibles de política habitacional, los cuales buscan mejorar la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de la población de más bajos ingresos.

El Programa tiene cinco componentes: i) Subsidios para la vivienda social; ii) Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precario; iii) Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad; iv) Fortalecimiento institucional del sector; y v) Subprograma de Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

El costo total del programa se estima equivalente a US\$70,000,000.

El Organismo Ejecutor del Programa y ente responsable de coordinar la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II es el MOPTVDU que actuará por intermedio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), con la participación de las siguientes entidades: Fondo Social de la Vivienda (FSV), Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y Alcaldía Municipal de San Salvador.

El Ministerio de Hacienda ha suscrito Convenios de Transferencia de Recursos para regular las condiciones en que el Gobierno transferirá las entidades: Fondo Social para la Vivienda (FSV), Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y la Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

Mediante acuerdo No. 81 de fecha 02 de marzo de 2012, el VMVDU creó la Unidad Coordinadora-Ejecutora del Programa, quien es la encargada de la administración, gestión y ejecución de los recursos

asignados mediante el contrato de préstamo BID 2373/OC-ES, de los componentes I, II, III y IV, este último únicamente el subcomponente Fortalecimiento del VMVDU (AMSS).

La ejecución del subcomponente de Fortalecimiento del FSV está a cargo del FSV; el subcomponente de Fortalecimiento del Mercado Secundario está a cargo del BMI, ambos del componente IV. El componente V Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS) será ejecutado por la AMSS.

El presupuesto del Programa por componentes está compuesto de la siguiente manera:

<b>Componentes</b>	<b>Financiamiento (Miles US\$)</b>
<b>Componente 1</b> Subsidios para Vivienda Social	30,000
<b>Componente 2</b> Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios	26,000
<b>Componente 3</b> Lotificaciones de Desarrollo Progresivo y Legalización de la Propiedad	3,000
<b>Componente 4</b> Fortalecimiento Institucional del Sector	3,740
<b>Componente 5</b> Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador	7,000
<b>Auditoría y Evaluación</b>	180
<b>Evaluación de Impacto</b>	80
<b>TOTAL</b>	<b>70,000</b>

El presupuesto del Programa por ejecutor se detalla a continuación:

<b>Ejecutor</b>	<b>Financiamiento (Miles US\$)</b>
Banco Multisectorial de Inversiones (BMI)	185
Fondo Social para la Vivienda (FSV)	500
Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS)	7,000
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)	62,315
<b>TOTAL</b>	<b>70,000</b>

## 2. Objetivos del Programa

El objetivo general del Programa es mejorar las condiciones habitacionales de la población de ingresos bajos y medios, aumentando la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de dicha población con eficiencia y equidad.

## 3. Componentes del Programa

### Componente 1 Subsidios para Vivienda Social

El objetivo de este componente es reducir la brecha de financiamiento para que familias de ingresos bajos y medios mejoren sus viviendas y accedan a viviendas nuevas en el mercado formal, a través de la entrega de subsidios directos de las familias. Se financiarán tres tipos de subsidios, que se describen en los subcomponentes a continuación:

#### a) Sub componente mejoramiento de piso

Este subcomponente consiste en el remplazo de pisos de tierra por pisos de cemento en viviendas con paredes y techos en buenas condiciones. Se financiarán subsidios para familias de ingresos iguales o menores a dos salarios mínimos rurales (SM) que serán complementados con aportes y/o ahorros y que no incluyen un crédito hipotecario. Se estima que el subsidio será promedio de US\$500 por vivienda. El marco institucional y de ejecución, que incluye los criterios de selección de los Municipios y de las familias beneficiarias de este subsidio, el mecanismo de gestión y el ciclo

de proyectos detallado de este subcomponente constan en el Manual Operativo.

**b) Sub componente Emergencias Habitacionales**

Este subcomponente consiste en proveer viviendas nuevas a familias con ingresos menores a cuatro SM de comercio, que reemplazan viviendas destruidas por fenómenos naturales y/o que se encuentran en zonas de riesgo. Se financiarán subsidios bajo distintas modalidades dependiendo de los siguientes aspectos: (i) El nivel de ingreso de las familias afectadas; (ii) La posibilidad de construcción de la vivienda en un lote en el mismo asentamiento pero fuera de la zona de riesgo; (iii) La necesidad de reasentamiento a una zona diferente; y/o (iv) La capacidad de adquirir una vivienda existente complementando el subsidio con ahorro y crédito. Se estima que el subsidio será en promedio de US\$4,000 por vivienda. Las condiciones de utilización del subsidio se definirán en el Manual Operativo de este subcomponente.

**c) Subcomponente Subsidio +Ahorro +Crédito**

Este subcomponente consiste en complementar el subsidio con ahorros familiares y un crédito de entidades financieras. Se financiarán subsidios directos para familias de ingresos entre dos y cuatro SM de comercio que demuestren que cuentan con los ahorros necesarios y cumplen las condiciones requeridas para acceder al crédito. Los usos del subsidio, responsabilidades institucionales y otros aspectos relacionados con este tipo de subsidio serán definidos como parte del diseño integral del Sistema de Ahorro y Financiamiento Habitacional (SAFH). El diseño del (SAFH) incluirá: (i) identificación de mecanismos de financiamiento existentes para la adquisición de viviendas y adaptaciones necesarias para su combinación con un sistema de subsidio directo a la demanda; (ii) identificación de instrumentos de ahorro y formas alternativas de aporte para el componente obligatorio de ahorro/aporte; (iii) cuantificación y caracterización de la capacidad de producción de viviendas, diferenciando los distintos segmentos de mercado según capacidad de pago; y (iv) identificación de los requerimientos de coordinación entre el VMVDU, FSV, FONAVIPO e ILP para operar el SAFH. El Manual Operativo de este subcomponente resultará del diseño integral del SAFH.

**Componente 2**

**Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios**

El objetivo de este componente es apoyar la ejecución de inversiones orientadas a mejorar las condiciones habitacionales de 6,000 familias residentes en los asentamientos urbanos precarios de mayor pobreza del país. Se financiarán subsidios colectivos para inversiones de infraestructura básica, habilitación de espacios comunitarios, equipamiento urbano, obras de mitigación de riesgos y costos para la legalización de propiedades. Se intervendrá en municipios priorizados con base a dos factores: (i) Precariedad severa y alta, establecida en base a los indicadores del Programa de Pobreza Urbana de El Salvador; (ii) Alta incidencia de violencia, establecida en el mapa de violencia elaborado por la Secretaría de Asuntos Estratégicos (SAE). El monto máximo de subsidio será de US\$4,000 por lote. El subsidio será complementado con aportes familiares (5%) y de los Gobiernos Municipales (15%). Los criterios y condiciones de utilización de este subsidio se definen en el Manual Operativo de este Componente.

**Componente 3**

**Lotificaciones de Desarrollo Progresivo y Legalizaciones**

El objetivo de este componente es normar el funcionamiento del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo. Se financiará la implementación de una estrategia integral que incluye: (i) Regulación; (ii) Supervisión; (iii) Información; (iv) Educación y transparencia; (v) Regularización de lotificaciones existentes; y (vi) Legalización de lotes. En la primera línea se continuará impulsando como eje central la aprobación de una ley integral que regule la constitución, registro y comercialización de lotificaciones, que asegure el respeto a la normativa urbanística y otorgue seguridad jurídica a los adquirentes, implementando actividades incluidas en la estrategia para la regularización del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo del VMVDU.

## **Componente 4**

### **Fortalecimiento Institucional del Sector**

El objetivo de este componente es continuar el fortalecimiento del sector vivienda a través de tres subcomponentes: (i) Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU); (ii) Fortalecimiento del Fondo Social para la Vivienda (FSV); (iii) Fortalecimiento del mercado secundario, que se realizara por intermedio del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI).

#### **a) Subcomponente de Fortalecimiento del VMVDU**

Este subcomponente tiene el objetivo de mejorar la capacidad del VMVDU para ejercer sus competencias de entidad rectora del sector vivienda e implementar programas para población de bajos ingresos. Bajo este subcomponente se financiara la implementación del plan de fortalecimiento del VMVDU, que incluye: (i) formulación y concertación de políticas y leyes de vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y acceso al suelo, descentralización de capacidades de gestión territorial; y (ii) modernización tecnología, que incluye el desarrollo del Sistema de Información, Monitoreo, Seguimiento y Evaluación (SIMSE), el Servicio de Atención al Cliente y el Servicio de Ventanilla Única. El Plan de Fortalecimiento describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.

#### **b) Subcomponente de Fortalecimiento del FSV**

Este subcomponente tiene el objetivo de apoyar la ejecución del Programa de Fortalecimiento Institucional y Financiero II del FSV (PFIF2). El PFIF2 incluye modificaciones de las políticas de otorgamiento y administración de crédito, tasas de interés, mejorar en el gobierno corporativo y un Programa de Modernización (PDM2) del FSV. Como parte de la implementación del PDM2, se financiara el análisis de la gestión financiera, el incremento del use de tecnología para información de créditos, y otros aspectos incluidos en el mismo. El PFIF2 describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación, identificando sus fuentes de financiamiento.

#### **c) Subcomponente de Fortalecimiento del Mercado Secundario**

Este subcomponente tiene el objetivo de crear condiciones e instrumentos para ampliar las fuentes de recursos para el financiamiento hipotecario. Bajo este subcomponente se financiara consultorías para desarrollar operaciones de titularización e instrumentos financieros para dirigir remesas hacia la inversión de vivienda así como el desarrollo de mecanismos para financiamiento de vivienda de interés social, a través de fondos de inversión inmobiliarios y otros componentes en el plan para continuar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Este plan describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.

## **Componente 5**

### **Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS)**

El objetivo de este componente es fortalecer las competencias y capacidad institucional de la AMSS para responder a las demandas habitacionales de la población de bajos ingresos del municipio. Se financiaran inversiones en los cuatro ejes que conforman la línea de vivienda social de la política de desarrollo urbano de la AMSS: (i) subsidios colectivos para el mejoramiento integral de asentamientos, en el cual se estima beneficiar a 1,400 familias de ingresos menores a dos SM con un monto máximo de subsidio de US\$4,000 por familia;(ii) reducción de la vulnerabilidad de comunidades en riesgo ante desastres naturales, a través de pequeñas obras de prevención y/o reforzamiento de infraestructuras, en el que se estima beneficiar 1,800 familias de ingresos menores a dos SM de comercio; (iii) legalización de tierras para 200 familias de bajos ingresos; (iv) fortalecimiento institucional de la AMSS. Los criterios y condiciones de utilización de los subsidios colectivos se definen en el Manual operativo.

#### **4. Objetivo general de la auditoría**

Expresar una opinión profesional sobre el Programa (Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Inversiones Acumuladas) para el ejercicio contable que termina el 31 de diciembre de 2015.

## 5. Alcance de la auditoría

Hemos efectuado nuestra revisión con base a los requerimientos de auditoría externa descritos en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), de acuerdo con lo estipulado en los términos de referencia y aplicando los demás instrumentos y regulaciones emitidas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Al realizar nuestro trabajo, prestamos atención especial a los siguientes requisitos:

- La evaluación del sistema de control interno relacionado con el Programa, la cual comprende el diseño y funcionamiento de dicho sistema y fue efectuada siguiendo los criterios definidos por el "Committee of Sponsoring Organizations (COSO)" los que incluyen: (i) el ambiente de control; (ii) la valoración de riesgos; (iii) los sistemas de contabilidad y de información; (iv) las actividades de control y (v) las actividades de monitoreo.

Como parte de la evaluación de control interno, nos aseguraremos que se ha efectuado comprobaciones de la efectividad del control, en los procesos de adquisiciones y pagos de bienes, obras y servicios, durante el periodo, basado en una muestra representativa con fundamento en riesgos de auditoría.

- Examen de los procedimientos de las adquisiciones de bienes, obras y servicios, incluido el proceso de licitación completo para determinar si fueron de acuerdo con las políticas y procedimientos de adquisiciones del Banco y con las buenas prácticas comerciales.
- Examen de los bienes y obras adquiridos para determinar si existen o han sido utilizados para los fines previstos, de conformidad con los términos del Contrato, y si los procedimientos de control y salvaguardia existen y han sido puestos en operación de manera adecuada.
- Examen que todos los fondos externos han sido utilizados de conformidad con las condiciones de los contratos/convenios de financiamiento pertinentes.
- Examen de los documentos justificativos necesarios, registros y cuentas, para comprobar que estos se han mantenido en el respeto a todas las actividades y gastos del Programa, incluyendo solicitudes de desembolsos o provisionales, estados financieros no auditados de los métodos de presentación de informes.
- Examen de las solicitudes de desembolsos presentadas al BID en apoyo de las solicitudes periódicas de reposición de las cuentas designadas del Programa.
- Examen de la cuenta designada del Programa (cuenta especial en el Banco Central de Reserva y Cuenta Operacional en el Banco Comercial), lo que incluye: depósitos recibidos, pagos efectuados, intereses ganados y la conciliación de saldos de fin del periodo.
- Examen de las cláusulas contractuales relacionadas con los acuerdos y requisitos financieros incluidos en el contrato de préstamo para determinar el estado de cumplimiento dado por el ejecutor.

## 6. Resultados de la auditoría

Hemos llevado a cabo la revisión, del "Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, Financiado por el Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES", ejecutado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), suscrito entre el Gobierno de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), durante el periodo del 1 de Enero al 31 de diciembre de 2015, siendo los resultados los siguientes:

**a. Informe sobre los Estados Financieros**

En nuestra opinión, los estados financieros del Banco de Desarrollo de El Salvador, presentan, razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los Flujos Acumulados de Efectivo de los recursos administrados y ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) y las Inversiones Acumuladas durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las políticas contables descritas en la nota 2 y con los términos del Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, suscrito entre el Gobierno de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Las operaciones del Convenio de Préstamo BID 2373/OC-ES se contabilizan dentro de los registros institucionales del Banco de Desarrollo de El Salvador y no en forma separada, y los estados financieros del programa son elaborados en hojas electrónicas de Excel, proceso que no proporciona una base fiable para la generación e integridad de la información contenida en los mismos.

**b. Información Financiera Complementaria**

Hemos llevado a cabo una revisión sobre la información financiera complementaria, la cual se determinó a partir de los registros contables del Banco de Desarrollo de El Salvador, relacionados con las operaciones del Programa financiado con fondos del Convenio de Préstamo BID 2373/OC-ES, dado que la institución no ha establecido una contabilidad separada para dichos recursos y tampoco ha establecido cuentas para registrar el costo acumulado de la inversión y control de la ejecución presupuestaria, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, los resultados de nuestra revisión no revelaron asuntos importantes que informar.

**c. Informe sobre la evaluación del Sistema de Control Interno**

Al planear y ejecutar nuestra auditoría del Estado de Flujos de Efectivo, consideramos el sistema de control interno del Programa, con el fin de determinar nuestros procedimientos de auditoría para expresar nuestra opinión sobre el Estado de Flujos de Efectivo, y no para suministrar seguridad sobre el funcionamiento del sistema de control interno. Nuestra evaluación no reveló asuntos en el sistema de control interno del Programa, que a nuestro juicio, podrían afectar en sus operaciones la capacidad del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) para registrar, procesar, resumir y reportar información financiera en forma consistente con las aseveraciones hechas por la Administración por medio del Estado de Flujos de Efectivo del Programa.

Al 31 de diciembre de 2015 se han identificado asuntos menores relacionados a la estructura de control interno y sus operaciones realizadas por la administración del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) las cuales se han informado en carta de control interno de fecha 27 de mayo de 2016

**d. Cumplimiento con las cláusulas del convenio, las leyes y reglamentos aplicables**

Como parte del proceso para obtener una seguridad razonable de que el Estado de Flujos de Efectivo no contiene errores u omisiones de importancia, realizamos pruebas sobre el cumplimiento por parte del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), con las cláusulas del Convenio, las leyes y reglamentos aplicables.

Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento indican que el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), con excepción de lo establecido en la cláusula 5.03, literal b), de las Estipulaciones Especiales, dentro de la cual se define una demora en la presentación de los Estados Financieros Dictaminados por una firma de auditores independientes, proceso para el cual se establecía un plazo de 120 días después del cierre del año, y que serán presentados el 30 de Abril de 2016; cumplió en todos sus aspectos sustanciales con las cláusulas contractuales del Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, y las leyes y regulaciones aplicables cumplió en todos sus aspectos importantes, con las regulaciones aplicables.

Consideramos que nuestros procedimientos son base para la emisión de nuestras opiniones y conclusiones.

*Grant Thornton Pérez, Mejía, Navas, S.A. de C.V.*

Registro No. 1513

Lic. Rosa Elena Navas  
Socia

San Salvador, El Salvador  
27 de mayo de 2016





Gobierno de la República de El Salvador  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Auditoría de los Recursos Administrados y Ejecutados durante el periodo de 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), para el Programa de Vivienda y Mejoramiento de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES

**Informe de los Auditores Independientes  
sobre los Estados Financieros**



## Dictamen de los Auditores Independientes

Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
www.Grantthornton.com.sv

Licda. Marina Mérida Mancía  
Presidenta y Representante Legal  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)  
San Salvador

Hemos auditado los estados financieros los cuales comprenden el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Inversiones Acumuladas y las respectivas notas explicativas, de los recursos administrados y ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, correspondientes al Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, financiado por el Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, suscrito entre el Gobierno de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

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

La preparación y presentación de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basados en nuestra auditoría.

### *Responsabilidad del Auditor*

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, promulgadas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), las Normas de Auditoría Gubernamental, emitidas por la Corte de Cuentas de la República, y requerimientos específicos establecidos en las Guías de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financieras por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de distorsiones materiales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluidos la evaluación de los riesgos de distorsiones materiales en los Estados Financieros debido a fraude o error.

Al evaluar los riesgos el Auditor considera los controles internos importantes que utiliza la Entidad para la preparación y presentación de Estados Financieros confiables con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, no siendo el propósito opinar sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración así como la evaluación general de la presentación de los Estados Financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos es suficiente y apropiada como base para nuestra opinión de auditoría.

Tal como se describe en la nota 2, el Estado de Flujos de Efectivo y de Inversiones Acumuladas fueron preparados sobre la base contable de efectivo, de conformidad con la Norma Internacional sobre Información Financiera (NICSP). La base contable de efectivo reconoce las transacciones y hechos sólo cuando el efectivo (incluyendo el equivalente al efectivo) es recibido o pagado por la Entidad y no cuando se causen, devenguen u originen derechos u obligaciones, aunque no se haya producido un movimiento de efectivo.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros antes referidos presentan, razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los Flujos Acumulados de Efectivo de los recursos administrados y ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) y las Inversiones Acumuladas durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, correspondientes al Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, Financiado por el Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES”, suscrito por el Gobierno de la República y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) de conformidad con los términos del Contrato de Préstamo.

El presente informe está destinado únicamente para uso del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) y Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Esta restricción no pretende limitar la distribución de este informe; el cual podrá ser un asunto de interés público al ser aceptado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES).

**Grant Thornton Pérez, Mejía, Navas, S.A. de C.V.**

Registro No. 1513

Lic. Rosa Elena Navas  
Socia

San Salvador, El Salvador  
27 de mayo de 2016



**Gobierno de la República de El Salvador**  
**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Estado de Flujos de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Nota	Periodo terminado al 31 de diciembre de 2015			Periodo terminado al 31 de diciembre de 2014		
		BID	LOCAL	TOTAL	BID	LOCAL	TOTAL
<b>Efectivo Recibido</b>							
Acumulado al comienzo del período		141,883		141,883	78,769	-	78,769
<u>Durante el período:</u>							
Desembolsos	5				63,087		63,087
Intereses recibidos					27	-	27
<b>Total Efectivo recibido</b>		<b>141,883</b>		<b>141,883</b>	<b>141,883</b>	<b>-</b>	<b>141,883</b>
<b>Desembolsos Efectuados</b>							
Acumulado al comienzo del período		88,917		88,917	10,484	-	10,484
<u>Durante el Año:</u>							
Pagos por Bienes y Servicios	8	37,705		37,705	78,433	-	78,433
<b>Total Efectivo Desembolsado</b>		<b>126,702</b>		<b>126,702</b>	<b>88,917</b>	<b>-</b>	<b>88,917</b>
<b>Total Efectivo Disponible</b>							
		<b>15,181</b>		<b>15,181</b>	<b>52,966</b>	<b>-</b>	<b>52,966</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.*

**Gobierno de la República de El Salvador**  
**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**  
**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**  
 Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)  
 Estado de Inversión Acumulada del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

	Nota	Acumulado al cierre del ejercicio 2014			Movimientos Durante el Ejercicio 2015			Acumulado al cierre del Ejercicio 2015		
		BID	LOCAL	TOTAL	BID	LOCAL	TOTAL	BID	LOCAL	TOTAL
Fortalecimiento del Sector		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Consultorías	8	88,917	-	88,917	37,705	-	37,705	126,702	-	126,702
<b>Totales</b>		<b>88,917</b>	<b>-</b>	<b>88,917</b>	<b>37,705</b>	<b>-</b>	<b>37,705</b>	<b>126,702</b>	<b>-</b>	<b>126,702</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.*

## Gobierno de la República de El Salvador

### Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

#### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

### 1. Descripción del Programa

El 4 de noviembre de 2010 se suscribió el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, entre la República de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, programado para ejecutarse entre los años 2012 y 2014, por un monto de US\$70,000,000, aprobado por la Honorable Asamblea Legislativa de El Salvador, mediante Decreto Legislativo No 793 de fecha 21 de julio de 2011, publicado en el Diario Oficial No 144, Tomo 392 el 08 de agosto de 2011.

El Programa apoyará al GOES en el desarrollo de instrumentos sostenibles de política habitacional, los cuales buscan mejorar la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de la población de más bajos ingresos.

El Programa tiene cinco componentes: i) Subsidios para la vivienda social; ii) Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precario; iii) Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad; iv) Fortalecimiento institucional del sector; y v) Subprograma de Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

El costo total del programa se estima equivalente a US\$70,000,000.

El Organismo Ejecutor del Programa y ente responsable de coordinar la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II es el MOPTVDU que actuará por intermedio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), con la participación de las siguientes entidades: Fondo Social de la Vivienda (FSV), Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

El Ministerio de Hacienda ha suscrito Convenios de Transferencia de Recursos para regular las condiciones en que el Gobierno transferirá las entidades: Fondo Social para la Vivienda (FSV), Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y la Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

Mediante acuerdo No. 81 de fecha 02 de marzo de 2012, el VMVDU creó la Unidad Coordinadora Ejecutora del Programa, quien es la encargada de la administración, gestión y ejecución de los recursos asignados mediante el contrato de préstamo BID 2373/OC-ES, de los componentes I, II, III y IV, este último únicamente el subcomponente Fortalecimiento del VMVDU.

La ejecución del subcomponente de Fortalecimiento del FSV está a cargo del FSV; el subcomponente de Fortalecimiento del Mercado Secundario está a cargo del BMI, ambos del componente IV. El componente V Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS) será ejecutado por la AMSS.

El presupuesto del Programa por componentes está compuesto de la siguiente manera:

<b>Componentes</b>	<b>Financiamiento (Miles US\$)</b>
<b>Componente 1</b> Subsidios para Vivienda Social	30,000
<b>Componente 2</b> Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios	26,000
<b>Componente 3</b> Lotificaciones de Desarrollo Progresivo y Legalización de la Propiedad	3,000
<b>Componente 4</b> Fortalecimiento Institucional del Sector	3,740
<b>Componente 5</b> Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador	7,000
<b>Auditoría y Evaluación</b>	180
<b>Evaluación de Impacto</b>	80
<b>TOTAL</b>	<b>70,000</b>

**Gobierno de la República de El Salvador**  
**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**  
**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**  
 Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)  
 Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

El presupuesto del Programa por ejecutor se detalla a continuación:

<b>Ejecutor</b>	<b>Financiamiento (Miles US\$)</b>
Banco Multisectorial de Inversiones (BMI)	185
Fondo Social para la Vivienda (FSV)	500
Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS)	7,000
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)	62,315
<b>TOTAL</b>	<b>70,000</b>

**Objetivo del Programa**

El objetivo general del Programa es mejorar las condiciones habitacionales de la población de ingresos bajos y medios, aumentando la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de dicha población con eficiencia y equidad.

**Componentes del Programa**

**Componente 1: Subsidios para Vivienda Social**

El objetivo de este componente es reducir la brecha de financiamiento para que familias de ingresos bajos y medios mejoren sus viviendas y accedan a viviendas nuevas en el mercado formal, a través de la entrega de subsidios directos de las familias. Se financiarán tres tipos de subsidios, que se describen en los subcomponentes a continuación:

**a) Sub componente mejoramiento de piso**

Este subcomponente consiste en el remplazo de pisos de tierra por pisos de cemento en viviendas con paredes y techos en buenas condiciones. Se financiarán subsidios para familias de ingresos iguales o menores a dos salarios mínimos rurales (SM) que serán complementados con aportes y/o ahorros y que no incluyen un crédito hipotecario. Se estima que el subsidio será promedio de US\$500 por vivienda. El marco institucional y de ejecución, que incluye los criterios de selección de los Municipios y de las familias beneficiarias de este subsidio, el mecanismo de gestión y el ciclo de proyectos detallado de este subcomponente constan en el Manual Operativo.

**b) Sub componente Emergencias Habitacionales**

Este subcomponente consiste en proveer viviendas nuevas a familias con ingresos menores a cuatro SM de comercio, que reemplazan viviendas destruidas por fenómenos naturales y/o que se encuentran en zonas de riesgo. Se financiarán subsidios bajo distintas modalidades dependiendo de los siguientes aspectos: (i) El nivel de ingreso de las familias afectadas; (ii) La posibilidad de construcción de la vivienda en un lote en el mismo asentamiento pero fuera de la zona de riesgo; (iii) La necesidad de reasentamiento a una zona diferente; y/o (iv) La capacidad de adquirir una vivienda existente complementando el subsidio con ahorro y crédito. Se estima que el subsidio será en promedio de US\$4,000.00 por vivienda. Las condiciones de utilización del subsidio se definirán en el Manual Operativo de este subcomponente.

## **Gobierno de la República de El Salvador**

### **Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

#### **Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

#### **c) Subcomponente Subsidio +Ahorro +Crédito**

Este subcomponente consiste en complementar el subsidio con ahorros familiares y un crédito de entidades financieras. Se financiarán subsidios directos para familias de ingresos entre dos y cuatro SM de comercio que demuestren que cuentan con los ahorros necesarios y cumplen las condiciones requeridas para acceder al crédito. Los usos del subsidio, responsabilidades institucionales y otros aspectos relacionados con este tipo de subsidio serán definidos como parte del diseño integral del Sistema de Ahorro y Financiamiento Habitacional (SAFH). El diseño del (SAFH) incluirá: (i) identificación de mecanismos de financiamiento existentes para la adquisición de viviendas y adaptaciones necesarias para su combinación con un sistema de subsidio directo a la demanda; (ii) identificación de instrumentos de ahorro y formas alternativas de aporte para el componente obligatorio de ahorro/aporte; (iii) cuantificación y caracterización de la capacidad de producción de viviendas, diferenciando los distintos segmentos de mercado según capacidad de pago; y (iv) identificación de los requerimientos de coordinación entre el VMVDU, FSV, FONAVIPO e ILP para operar el SAFH. El Manual Operativo de este subcomponente resultara del diseño integral del SAFH.

#### **Componente 2: Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios**

El objetivo de este componente es apoyar la ejecución de inversiones orientadas a mejorar las condiciones habitacionales de 6,000 familias residentes en los asentamientos urbanos precarios de mayor pobreza del país. Se financiarán subsidios colectivos para inversiones de infraestructura básica, habilitación de espacios comunitarios, equipamiento urbano, obras de mitigación de riesgos y costos para la legalización de propiedades. Se intervendrá en municipios priorizados con base a dos factores: (i) Precariedad severa y alta, establecida en base a los indicadores del Programa de Pobreza Urbana de El Salvador; (ii) Alta incidencia de violencia, establecida en el mapa de violencia elaborado por la Secretaria de Asuntos Estratégicos (SAE). El monto máximo de subsidio será de US\$4,000 por lote. El subsidio será complementado con aportes familiares (5%) y de los Gobiernos Municipales (15%). Los criterios y condiciones de utilización de este subsidio se definen en el Manual Operativo de este Componente.

#### **Componente 3: Lotificaciones de Desarrollo Progresivo y Legalizaciones**

El objetivo de este componente es normar el funcionamiento del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo. Se financiará la implementación de una estrategia integral que incluye: (i) Regulación; (ii) Supervisión; (iii) Información; (iv) Educación y transparencia; (v) Regularización de lotificaciones existentes; y (vi) Legalización de lotes. En la primera línea se continuará impulsando como eje central la aprobación de una ley integral que regule la constitución, registro y comercialización de lotificaciones, que asegure el respeto a la normativa urbanística y otorgue seguridad jurídica a los adquirentes, implementando actividades incluidas en la estrategia para la regularización del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo del VMVDU.

#### **Componente 4: Fortalecimiento Institucional del Sector**

El objetivo de este componente es continuar el fortalecimiento del sector vivienda a través de tres subcomponentes: (i) Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU); (ii) Fortalecimiento del Fondo Social para la Vivienda (FSV); (iii) Fortalecimiento del mercado secundario, que se realizara por intermedio del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI).

#### **a) Subcomponente de Fortalecimiento del VMVDU**

Este subcomponente tiene el objetivo de mejorar la capacidad de VMVDU para ejercer sus competencias de entidad rectora del sector vivienda e implementar programas para población de bajos ingresos. Bajo este subcomponente se financiará la implementación del plan de fortalecimiento del

## **Gobierno de la República de El Salvador**

### **Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

#### **Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

VMVDU, que incluye: (i) formulación y concertación de políticas y leyes de vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y acceso al suelo, descentralización de capacidades de gestión territorial; y (ii) modernización tecnológica, que incluye el desarrollo del Sistema de Información, Monitoreo, Seguimiento y Evaluación (SIMSE), el Servicio de Atención al Cliente y el Servicio de Ventanilla Única. El Plan de Fortalecimiento describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.

#### **b) Subcomponente de Fortalecimiento del FSV**

Este subcomponente tiene el objetivo de apoyar la ejecución del Programa de Fortalecimiento Institucional y Financiero II del FSV (PFIF2). El PFIF2 incluye modificaciones de las políticas de otorgamiento y administración de crédito, tasas de interés, mejorar en el gobierno corporativo y un Programa de Modernización (PDM2) del FSV. Como parte de la implementación del PDM2, se financiara el análisis de la gestión financiera, el incremento del use de tecnología para información de créditos, y otros aspectos incluidos en el mismo. El PFIF2 describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación, identificando sus fuentes de financiamiento.

#### **c) Subcomponente de Fortalecimiento del Mercado Secundario**

Este subcomponente tiene el objetivo de crear condiciones e instrumentos para ampliar las fuentes de recursos para el financiamiento hipotecario. Bajo este subcomponente se financiara consultorías para desarrollar operaciones de titularización e instrumentos financieros para dirigir remesas hacia la inversión de vivienda así como el desarrollo de mecanismos para financiamiento de vivienda de interés social, a través de fondos de inversión inmobiliarios y otros componentes en el plan para continuar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Este plan describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.

### **Componente 5: Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS)**

El objetivo de este componente es fortalecer las competencias y capacidad institucional de la AMSS para responder a las demandas habitacionales de la población de bajos ingresos del municipio. Se financiaran inversiones en los cuatro ejes que conforman la línea de vivienda social de la política de desarrollo urbano de la AMSS: (i) subsidios colectivos para el mejoramiento integral de asentamientos, en el cual se estima beneficiar a 1,400 familias de ingresos menores a dos SM con un monto máximo de subsidio de US\$4,000 por familia; (ii) reducción de la vulnerabilidad de comunidades en riesgo ante desastres naturales, a través de pequeñas obras de prevención y/o reforzamiento de infraestructuras, en el que se estima beneficiar 1,800 familias de ingresos menores a dos SM de comercio; (iii) legalización de tierras para 200 familias de bajos ingresos; (iv) fortalecimiento institucional de la AMSS. Los criterios y condiciones de utilización de los subsidios colectivos se definen en el Manual operativo.

## **2. Resumen de las principales políticas contables.**

### **Base de presentación de los Estados Financieros.**

Las operaciones de las disponibilidades en cuentas bancarias del BCR y banco comercial, están segregadas para uso exclusivo del convenio de préstamo, pero el resto de las operaciones se encuentra como parte de las operaciones contables del BDES como institución.

Los estados financieros del programa, por tanto no son emitidos a partir de una contabilidad que presente las operaciones del programa, sino que son elaborados en hojas de Excel, reconstruyéndose a partir de registros seleccionados manualmente de la contabilidad institucional del Banco.

## Gobierno de la República de El Salvador

### Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

#### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Base de presentación de los Estados Financieros.

El estado de flujos de efectivo y el estado de inversiones acumuladas fueron preparados sobre la base de efectivo, según la cual, los ingresos se reconocen cuando se reciben los fondos y los desembolsos se reconocen y se registran en la fecha en que se efectúan los pagos. Esta práctica contable difiere de las NICSP, de acuerdo con las cuales las transacciones deben ser registradas a medida que se incurren y no cuando se pagan. Sin embargo se aplicaron las NICSP para estas circunstancias, previstas en el capítulo “IPSAS base de caja- Informes Financieros bajo la base de contabilidad de caja”

#### Unidad Monetaria

En virtud de la Ley de Integración Monetaria vigente a partir del 1 de enero de 2001, en El Salvador existen dos monedas de curso legal, siendo estas: el Colón Salvadoreño (¢) y el Dólar de los Estados Unidos de América (US\$), el tipo de cambio entre estas monedas es fijo a razón de ¢8.75 por US\$1.00. La Ley establece que: a) el dólar tiene curso legal irrestricto con poder liberatorio ilimitado para el pago de obligaciones en dinero en el territorio nacional, b) todas las operaciones financieras, tales como depósitos bancarios, créditos, pensiones, emisiones de títulos valores y cualesquier otras realizadas por medio del sistema financiero, se expresarán en dólares, y c) las operaciones o transacciones del sistema financiero que se hayan realizado o pactado en colones con anterioridad a la vigencia de esta Ley, se expresaran en dólares al tipo de cambio establecido en la Ley.

Los libros del Programa se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representado por el símbolo US\$ en los estados financieros adjuntos.

### 3. Efectivo Disponible

El efectivo disponible al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está depositado en las cuentas bancarias del Programa de la siguiente manera:

	2015	2014
Cuenta Bancaria		
No. BCR 600-205 BDES PRESTAMO BID 2373/OC	15,181	44,237
No. Banco Hipotecario 0021-027454-1 - BDES préstamo BID 2373/OC	-	8,729
Efectivo Disponible	15,181	52,966

Durante el ejercicio 2015 y 2014 se registraron ingresos provenientes de intereses por \$0.02 y \$27 respectivamente, devengados por la cuenta 0021-027454-1.

### 4. Anticipos y desembolsos pendientes de justificar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de anticipos y desembolsos pendientes de justificar al BID eran de \$56,985 y US\$19,200, respectivamente, los cuales estaban representados en las solicitudes de desembolso en proceso N° 3 y N° 2, y gastos pendientes de justificar al Banco no incluidos en las solicitudes, se detalla a continuación:

**Gobierno de la República de El Salvador****Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)****Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	2015	2014
Gastos o pagos pendientes de justificar al Banco		
A ser incluidos en la solicitud No 3	56,985	19,200
<b>Total gastos pendientes de justificar</b>	<b>56,985</b>	<b>19,200</b>

**5. Anticipos y Justificaciones**

Hemos revisado los anticipos y justificaciones de fondos, que respalda el desembolso efectuados por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), derivados del Contrato de Préstamo BID N°2373/OC-ES, para la ejecución del Programa. Las justificaciones y reposiciones de fondos comprenden las solicitudes siguientes:

	Monto Recibido	Gastos Efectuados
Fondos recibidos y justificados al 31 de diciembre de 2013	78,769	
Solicitud No 2 Reposición/justificación de fondos Noviembre 3, 2014	63,087	69,717
Intereses	27	
Total fondos recibidos al 31 de diciembre de 2014	141,883	69,717
Saldo de efectivo en cuentas bancarias		52,966
Justificación en proceso		19,200
<b>Saldo contable al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>141,883</b>	<b>141,883</b>
Fondos recibidos y justificados al 31 de diciembre de 2014	141,883	69,717
Saldo de efectivo en cuentas bancarias		15,181
Justificación en proceso		56,985
<b>Saldo contable al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>141,883</b>	<b>141,883</b>

**6. Adquisición de Bienes y Servicios**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se ha realizado la contratación y ejecución de las consultorías: "Diseño y estructuración de un fondo para la operación de financiamiento por medio de leasing habitacional" por un monto de US\$31,075 y Estudio de la demanda habitacional Urbana y rural por un monto de \$67,800 respectivamente. Los procesos se contrataron bajo la modalidad de Consultorías Individuales bajo las políticas y procedimientos de contratación del BID.

**Gobierno de la República de El Salvador****Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)****Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**7. Categorías de Inversión**

<b>Tipo de bien o servicio</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Componente 4. Fortalecimiento del Sector		
Mecanismos financieros para dirigir las remesa hacia la inversión en vivienda	29,037	29,037
Estudio de la demanda habitacional	67,800	59,880
Diseño y estructuración de un fondo para la operación de financiamiento por medio de leasing habitacional	29,865	-
<b>Total componente</b>	<b>126,702</b>	<b>88,917</b>

**8. Desembolsos Efectuados**

Los recursos utilizados y liquidados al BID al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por categoría de inversión se detallan a continuación

<b>Tipo de Bien o Servicio</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Consultorías		
Mecanismos financieros para dirigir las remesa hacia la inversión en vivienda	29,037	29,037
Estudio de la demanda habitacional	40,680	40,680
<b>Total Invertido</b>	<b>69,717</b>	<b>69,717</b>

**9. Conciliación entre el Estado Flujos de Efectivo y el Estado de Inversiones Acumuladas**

<b>Concepto</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Inversión acumulada según Estado de Inversiones	126,702	88,917
Efectivo Desembolsado – Estado de Flujo de Efectivo	(126,702)	(88,917)
<b>Diferencia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Gobierno de la República de El Salvador**

**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Notas a los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

---

**10. Conciliación de los Registros del Programa con los Registros del BID**

	2015	2014
Gastos financiados con recursos del BID al 31 de diciembre según Estado de Flujos de Efectivo	126,702	88,917
Liquidaciones del periodo anterior	(69,717)	
Gastos al 31 de diciembre según Liquidaciones de desembolsos presentadas al BID		(69,717)
Gastos pendientes de justificar al 31 de diciembre	(56,985)	(19,200)
<b>Diferencia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Contingencias**

En opinión del asesor legal del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), no se tienen contingencias o asuntos importantes que puedan impactar significativamente los Estados Financieros del Programa al 31 de diciembre de 2015.

**Gobierno de la República de El Salvador  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

Auditoría de los Recursos Administrados y Ejecutados durante el periodo de 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), para el Programa de Vivienda y Mejoramiento de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES

**Informe de los Auditores Independientes  
Sobre Información Financiera Complementaria**



## Informe de los Auditores Independientes sobre Información Financiera Complementaria

Licda. Marina Mérida Mancía  
Director Presidente y Representante Legal  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
www.Grantthornton.com.sv

Efectuamos nuestra auditoría con el propósito de formarnos una opinión sobre el Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Inversiones Acumulado y sus respectivas notas, de los recursos administrados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, para la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Precarios Urbanos, Fase II, Financiado por Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES”, suscrito entre la República de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), ejecutado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), y emitido nuestro correspondiente informe sobre los mismos con fecha 27 de mayo de 2016.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría promulgadas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con los requerimientos establecidos en las Guías de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), las cuales requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que el Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Inversiones acumuladas no presentan errores u omisiones importantes.

El propósito de nuestra auditoría fue expresar una opinión sobre el Estado de Flujos de Efectivo y de Inversiones Acumuladas del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Precarios Urbanos, Fase II. La información financiera complementaria que se acompaña se presenta para propósitos de análisis adicional y no se considera necesaria para la presentación de los Estados Financieros básicos. Hemos leído esta información y verificado que es consistente con la información incluida en los Estados Financieros y que forma parte de la auditoría mencionada en el primer párrafo.

La información complementaria se determinó de los registros contables institucionales del Banco de Desarrollo de El Salvador, seleccionando las operaciones del Programa financiado con fondos del Convenio de Préstamo BID 2373/OC-ES, dado que la institución no ha establecido una contabilidad separada para dichos recursos y tampoco ha establecido cuentas para registrar el costo acumulado de la inversión y control de la ejecución presupuestaria.

El presente informe está destinado únicamente para uso del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) y Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Esta restricción no pretende limitar la distribución de este informe; el cual podrá ser un asunto de interés público al ser aceptado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES).

*Grant Thornton Pérez, Mejía, Navas, S.A. de C.V.*  
Registro No. 1513



Lic. Rosa Elena Navas  
Socia



San Salvador, El Salvador  
27 de mayo de 2016

**Gobierno de la República de El Salvador**  
**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**  
 Financiado por el Préstamo BID 2373/OC-ES, ejecutados por la Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Información Financiera Complementaria por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**Estado de Ejecución Presupuestaria**

<b>Categorías de Inversión</b>	<b>Presupuesto Vigente</b>	<b>Inversión Acumulada al 31.12.2015</b>	<b>Disponibilidad Presupuestaria al 31.12.2014</b>
<b>4. Fortalecimiento del Sector</b>			
4.3.1 Consultorías			
Mecanismos financieros para dirigir las remesa hacia la inversión en vivienda	37,200	29,037	8,163
Estudio de la demanda habitacional	67,800	67,800	-
Diseño y estructuración de un fondo para operación de financiamiento por medio de leasing habitacional	45,000	29,865	15,135
Impulso al desarrollo de fondos de inversión inmobiliarios (*)	35,000		35,000
<b>Totales</b>	<b>185,000</b>	<b>126,702</b>	<b>58,298</b>

(\*) El Banco de Desarrollo de El Salvador, presentó ante el BID justificación para eliminar del Plan de Adquisiciones la Consultoría de Impulso al desarrollo de fondos de inversión inmobiliarios con un presupuesto de \$35,0000, en función que disposiciones legales que entraron en vigencia durante 2014, afectan los objetivos de la misma. El Banco dio su No objeción a dicha eliminación mediante Nota CES-2436/2014 del 29 de octubre de 2014.

**Gobierno de la República de El Salvador**  
**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**  
**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**  
 Financiado por el Préstamo BID 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)  
 Información Financiera Complementaria por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

**1 Conciliación Recursos**

I.	<b>Saldos según Estados de Cuenta Bancarios:</b>	
	Banco Central de Reserva No. 600-205	15,181
	Banco Hipotecario No 0021-027454-1	-
II.	<b>Fondos utilizados pendientes de Justificación ante el BID:</b>	
	Gastos pagados pendientes de presentar al BID no incluidos en esta solicitud según registros del Programa	56,985
III.	<b>Total Anticipos pendientes de presentar al BID (I+II)</b>	<u>72,166</u>
IV.	<b>Saldos del Fondo Rotatorio según LMS-1 al 31 de diciembre de 2015</b>	(72,120)
V.	Intereses ganados en cuentas corrientes Banco Hipotecario	(46)
<b>Diferencia</b>		<u>-</u>

**2 Conciliación entre los Estados Financieros del Programa (Base Efectivo) con los registros del Sistema Banca 2000 registros individuales del Banco**

Cuenta	Nombre la Cuenta	
<b>Período 2015</b>		
82700	Gastos no operacionales - Apoyo general A sectores	37,235
12500	Cuentas por cobrar – Crédito fiscal de IVA	3,575
22300	Cuentas por pagar- Retención de Impuesto sobre la renta	(2,750)
22300	Cuentas por pagar – IVA retención 1%	(275)
	Subtotal	<u>37,785</u>
<b>Período 2014</b>		
82700	Gastos no operacionales - Apoyo general A sectores	90,124
12500	Cuentas por cobrar – Crédito fiscal de IVA	9,805
22300	Cuentas por pagar- Retención de Impuesto sobre la renta	(13,542)
22300	Cuentas por pagar – IVA por cuenta de terceros – no domiciliados	(7,800)
22300	Cuentas por pagar – IVA retención 1%	(154)
	Subtotal	<u>78,433</u>
<b>Período 2013</b>		
82700	Gastos no operacionales – Apoyo general a sectores	10,279
12500	Cuentas por cobrar – Crédito fiscal de IVA	1,336
22300	Cuentas por pagar- Retención de Impuesto sobre la renta	(1,028)
22300	Cuentas por pagar – IVA retención 1%	(103)
	Subtotal	<u>10,484</u>
<b>Total Inversiones Acumuladas</b>		<b><u>126,702</u></b>

El sistema contable no establece la acumulación de costos y gastos de períodos anteriores, y las acreditaciones de impuesto del IVA por créditos fiscales y pagos que corresponden a las retenciones realizadas en el pago de los impuestos de IVA y renta, se reflejan en los movimientos de las cuentas del Banco de Desarrollo de El Salvador.

**Gobierno de la República de El Salvador**  
**Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**  
Financiado por el Préstamo BID 2373/OC-ES, ejecutados por la Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Información Financiera Complementaria por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Los montos de las retenciones pagadas por el Banco se registran como gastos del programa al momento que se realiza el reintegro de los fondos de la del Programa.

El Impuesto sobre la Transferencia de Bienes y Servicios (IVA) que es facturado por el consultor sobre los honorarios cobrados, son pagados con recursos del Programa. Al ser registrados como Crédito Fiscal a favor del BANDESAL, este los acredita en lo aplicable de los débitos fiscales que son generados de las operaciones propias del Banco. Al 31 de diciembre de 2015, este monto asciende a \$14,716

**Componente IV.**  
**Fortalecimiento Institucional del Sector**

El objetivo de este componente es continuar el fortalecimiento del sector vivienda a través de tres subcomponentes: (i) Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU); (ii) Fortalecimiento del Fondo Social para la Vivienda (FSV); (iii) Fortalecimiento del mercado secundario, que se realizara per intermedie del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI).

**4.3. Subcomponente de Fortalecimiento del Mercado Secundario**

Este subcomponente tiene el objetivo de crear condiciones e instrumentos para ampliar las fuentes de recursos para el financiamiento hipotecario. Bajo este subcomponente se financiara consultorías para desarrollar operaciones de titularización e instrumentos financieros para dirigir remesas hacia la inversión de vivienda así como el desarrollo de mecanismos para financiamiento de vivienda de interés social, a través de fondos de inversión inmobiliarios y otros componentes en el plan para continuar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Este plan describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.

Al 31 de diciembre de 2015, este Sub componente presenta una ejecución en el Estado de Inversiones Acumuladas por un monto de US\$126,702.

**Convenio firmado GOES-BDES**

En fecha 2 de febrero de 2012, se suscribe el convenio de préstamo entre El Estado y Gobierno de El Salvador (GOES) y el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES); por lo tanto el Gobierno conviene en transferir al BDES en carácter reembolsable, en los mismos términos y condiciones que el BID le ha otorgado el préstamo BID 2373/OC-ES, la cantidad de US\$185,000; a desembolsar de dicho préstamo en un plazo de hasta 4 años.

**De la Administración, Desembolso y Utilización de los Fondos**

El Gobierno conviene en transferir al BDES la administración de los recursos, en consecuencia, el BDES solicitará directamente al BID los desembolsos correspondientes con cargo a la cuenta del Préstamo BID2373/OC-ES para financiar la ejecución de las actividades que le competen como Organismo Co-Ejecutor del Programa, de conformidad con lo establecido en el citado Contrato de Préstamo y sus anexos, y los retiros hechos de esta manera se consideran efectuados por el Gobierno, y a cuenta de este Convenio.

El BDES destinará los recursos mencionados en este Convenio, exclusivamente a los fines establecidos en el Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES y sus anexos, y en calidad de Organismo Co-ejecutor del Programa es responsable de ejecutar con la debida diligencia y eficiencia las actividades que le corresponden, cumpliendo con la normativa vigente y las disposiciones contenidas en las Estipulaciones Especiales, Normas Generales y Anexo Único del Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES, así como con las demás Normas del BID que sean aplicables.

Gobierno de la República de El Salvador  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Auditoría de los Recursos Administrados y Ejecutados durante el periodo de 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), para el Programa de Vivienda y Mejoramiento de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES

**Informe de los Auditores Independientes  
sobre la evaluación del Sistema de Control Interno**





**Grant Thornton**

An instinct for growth™

## **Informe de los Auditores Independientes sobre la Evaluación del Sistema de Control Interno**

**Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.**

Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
[www.Grantthornton.com.sv](http://www.Grantthornton.com.sv)

Licda. Marina Mérida Mancía  
Presidenta y Representante Legal  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Nuestra auditoría fue hecha con el propósito de formarnos una opinión sobre el Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Inversiones Acumulado y sus respectivas notas, de los recursos administrados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, para la ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Precarios Urbanos, Fase II, Financiado por Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, suscrito entre la República de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), ejecutado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), y emitido nuestro correspondiente informe sobre los mismos con fecha 27 de mayo de 2016.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría promulgadas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con los requerimientos establecidos en las Guías de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), las cuales requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que el Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Inversiones acumuladas no presentan errores u omisiones importantes.

Al planear y desarrollar nuestra auditoría de los estados financieros del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Precarios Urbanos, Fase II, consideramos el sistema de control interno del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) relacionado con el Programa, con el fin de determinar nuestros procedimientos de auditoría para expresar nuestra opinión sobre el Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Inversiones Acumuladas y no para opinar sobre el sistema de control interno.

La Administración del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) es responsable de establecer y mantener un sistema de control interno suficiente para mitigar los riesgos de distorsión de la información financiera y proteger los activos bajo custodia del Programa. Para cumplir con esta responsabilidad, se requieren juicios y estimaciones de la administración para evaluar los beneficios esperados y los costos relativos a las políticas y procedimientos del sistema de control interno. Los objetivos de un sistema de control interno son proveer a la administración de una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están protegidos contra pérdidas debido a usos o disposiciones no autorizadas, que las transacciones se efectúan de acuerdo con las autorizaciones de la administración y los términos del Convenio y que se registran adecuadamente para permitir la preparación de Estados Financieros confiables y de acuerdo con la base de contabilidad que se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

Debido a limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades que no sean detectados. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación de la estructura hacia futuros períodos están sujetas al riesgo de que los procedimientos pueden volverse inadecuados debido a cambios en las condiciones o que la efectividad del diseño y operación de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

Para propósitos de este informe, hemos clasificado las políticas y procedimientos del sistema de control interno en las siguientes categorías importantes: desembolsos recibidos y efectuados y las políticas y procedimientos relativos a contrataciones efectuadas relacionadas al Programa.

Para todas las categorías de control interno mencionadas anteriormente, obtuvimos un entendimiento del diseño de las políticas y procedimientos relevantes, sobre si las mismas fueron puestas en operación.

Nuestra consideración del sistema de control interno no necesariamente revelaría todos los aspectos de dicho sistema de control interno que pudieran considerarse como deficiencias importantes. Una deficiencia importante es aquella en la que el diseño u operación de uno o más componentes de la estructura de control interno no reducen a un nivel relativamente bajo, el riesgo de que errores e irregularidades, en montos que podrían ser importantes en relación con los estados financieros del Programa, pudieran ocurrir y no ser detectados oportunamente por los empleados en el curso normal del cumplimiento de sus funciones. En Carta de Control Interno de fecha 27 de mayo de 2016, hemos presentado ante la administración algunas deficiencias no significativas sobre el control interno institucional del Programa.

El presente informe está destinado únicamente para uso del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) y Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Esta restricción no pretende limitar la distribución de este informe; el cual podrá ser un asunto de interés público al ser aceptado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES).

*Grant Thornton Pérez-Mejía, Navas, S.A. de C.V.*

Registro No. 1513



Lic. Rosa Elena Navas  
Socia

San Salvador, El Salvador  
27 de mayo de 2016



**Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.**  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

T +503 2523 0400  
[www.Grantthornton.com.sv](http://www.Grantthornton.com.sv)

**Gobierno de la República de El Salvador  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

Auditoría de los Recursos Administrados y Ejecutados durante el periodo de 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2015 por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), para el Programa de Vivienda y Mejoramiento de Asentamientos Urbanos Precarios Fase II, Contrato de Préstamo BID 2373/OC-ES

**Informe de los Auditores Independientes  
sobre cumplimiento de las Cláusulas  
del convenio, las leyes y reglamentos aplicables**





**Grant Thornton**

An instinct for growth™

**Informe de los Auditores Independientes sobre el  
Cumplimiento de Cláusulas del Convenio, las leyes  
y regulaciones aplicables**

Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.  
Avenida Masferrer Norte,  
Pasaje San Luis # 8,  
Col. Escalón  
San Salvador

Licda. Marina Mérida Mancía  
Presidenta y Representante Legal  
Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

T +503 2523 0400  
www.Grantthornton.com.sv

Nuestra auditoría fue hecha con el propósito de formarnos una opinión sobre Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Inversiones Acumuladas y sus respectivas notas, de los recursos administrados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, para ejecución del Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Precarios Urbanos, Fase II, Financiado por Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, suscrito entre la República de El Salvador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), ejecutado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), y hemos emitido nuestro correspondiente informe sobre los mismos con fecha 27 de mayo de 2016.

En relación con nuestra auditoría, examinamos el cumplimiento de las cláusulas y artículos contractuales de carácter contable y financiero establecidos en las estipulaciones especiales y normas generales del Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, y al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Operativo del Programa aplicables del periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015. Hemos examinado las Estipulaciones Especiales, las Normas Generales y el Anexo Único del Convenio de Préstamo.

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría promulgadas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con los requerimientos establecidos en las Guías de Informes Financieros y Auditoría Externa de las Operaciones Financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Dichas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable en cuanto a que el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) ha dado cumplimiento a las cláusulas pertinentes del Convenio y las leyes y regulaciones. La auditoría incluye el examen, basado en pruebas selectivas de la evidencia apropiada. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, con excepción de lo establecido en la cláusula 5.03, literal b), de las Estipulaciones Especiales, dentro de la cual se define una demora en la presentación de los Estados Financieros Dictaminados por una firma de auditores independientes, proceso para el cual se establecía un plazo de 120 días después del cierre del año, y que serán presentados el 30 de Abril de 2016; el Banco de Desarrollo de El Salvador cumplió en todos sus aspectos sustanciales, con las cláusulas contractuales del Contrato de Préstamo BID N° 2373/OC-ES, y las leyes y regulaciones aplicables relacionadas.

El presente informe está destinado únicamente para uso del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES) y Corte de Cuentas de la República de El Salvador. Esta restricción no pretende limitar la distribución de este informe; el cual podrá ser un asunto de interés público al ser aceptado por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES).

**Grant Thornton Pérez, Mejía, Navas, S.A. de C.V.**  
Registro No. 1513

  
Lic. Rosa Elena Navas  
Socia



San Salvador, El Salvador  
27 de mayo de 2016



## Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

### Estipulaciones Especiales

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
1	Partes y Objeto del Contrato		Contrato celebrado el día 4 de noviembre de 2010 entre la REPÚBLICA DE EL SALVADOR, en adelante denominada el "Prestatario" y el BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, en adelante denominado el "Banco", para cooperar en la ejecución de un programa, en adelante denominado el "Programa", de vivienda y mejoramiento de asentamientos urbanos precarios, Fase II. En el Anexo Único, se detallan los aspectos más relevantes del Programa.	SI	El contrato fue celebrado para financiar el Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II, y fue aprobado por Decreto Legislativo No. 793 y publicado en el Diario Oficial N° 144, Tomo N° 392 de fecha 8 de agosto de 2011.
3	Organismo Ejecutor		Las partes convienen en que la ejecución del Programa y la utilización de los recursos del Financiamiento del Banco serán llevadas a cabo en su totalidad por el Prestatario por intermedio de su Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPITVDU), en adelante denominado el "Organismo Ejecutor", que actuará a su vez, por intermedio del Vice- Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), con la participación de las siguientes entidades: Fondo Social de la Vivienda (FSV), Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS), en los términos de este Contrato y en adelante denominados "Organismos Co-ejecutores", de cuya capacidad legal y financiera para actuar como tales deja constancia el Prestatario.	SI	El Programa es administrado y ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPITVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU); con el apoyo del FSV, el BMI, y la AMSS, como Organismos Co ejecutores del Programa.
I	Costo, Financiamiento y Recursos Adicionales	1.01	Costo del Programa. El costo total del Programa se estima en el equivalente de setenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$70.000.000). Salvo que en este Contrato se exprese lo contrario, en adelante el término "dólares" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.	N/A	Para el subcomponente de fortalecimiento del mercado secundario que está a cargo del Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES), se ha asignado un monto de US\$185,000.  Mediante Nota CES/2436/2014 del 29 de octubre de 2014, el Banco dio su No objeción para eliminar del presupuesto el monto de \$35,000 correspondiente a consultoría de Impulso al desarrollo de fondos de inversión inmobiliarios.
		1.02	Monto del Financiamiento. En los términos de este Contrato, el Banco se compromete a otorgar al Prestatario, y este acepta, un Financiamiento, en adelante denominado el "Financiamiento", con cargo a los recursos de la Facilidad Unimonetaria del capital ordinario del Banco, hasta por una suma de setenta millones de dólares (US\$70,000,000), que formen parte de dichos recursos. Las cantidades que se desembolsen con cargo a este Financiamiento constituirán el "Préstamo". El Préstamo será un Préstamo de la Facilidad Unimonetaria con Tasa de Interés Basada en LIBOR.	SI	Para el 31 de diciembre de 2015, el BID ha desembolsado un total de \$ 141,837 al BDES

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
		1.03	Disponibilidad de moneda. No obstante lo dispuesto en las Clausulas 1.02 y 3.01(a), si el Banco no tuviese acceso a la Moneda Única pactada, el Banco, en consulta con el Prestatario, desembolsará otra Moneda Única de su elección. El Banco podrá continuar efectuando los desembolsos en la Moneda Única de su elección mientras continúe la falta de acceso a la moneda pactada. Los pagos de amortización se harán en la Moneda Única desembolsada con los cargos financieros que correspondan a esa Moneda Única.	SI	Al 31 de diciembre de 2015, las transferencias de fondos efectuadas son en dólares.
II	Amortización Intereses Inspección Vigilancia y Comisión de Crédito	2.01	<u>Amortización.</u> El Préstamo será amortizado por el Prestatario mediante cuotas semestrales, consecutivas y, en lo posible, iguales. La primera cuota se pagara a los cuatro (4) años y seis (6) meses, contados a partir de la fecha de vigencia del presente Contrato, teniendo en cuenta lo previsto en el Artículo 3.01 de las Normas Generales y la última a más tardar a los veinticinco (25) años contados a partir de la fecha de suscripción de este Contrato.	NA	Aplica al Organismo Co-Ejecutor, de conformidad a lo establecido en el Convenio de Transferencia de Recursos entre el Ministerio de Hacienda y el Banco de Desarrollo de El Salvador, celebrado el 2 de febrero de 2012, que establece la realización de pagos en un plazo de 25 años, contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Préstamo con el BID (4 de noviembre de 2010), que incluye cuatro años y seis meses de periodo de gracia, contados a partir de la fecha de vigencia del Contrato de Préstamo (08 de agosto de 2011).  El plazo de 4 años y 6 meses vencerá el 02 de agosto de 2016 para efectuar el primer pago de intereses
		2.02	<u>Intereses.</u> (a) El Prestatario pagará intereses sobre los saldos deudores diarios del Préstamo a una tasa que se determinará de conformidad con lo estipulado en el Artículo 3.04 de las Normas Generales para un Préstamo de la Facilidad Unimonetaria con Tasa de Interés Basada en LIBOR. El Banco notificara al Prestatario, tan pronto como sea posible después de su determinación, acerca de la tasa de interés aplicable durante cada Trimestre. (b) Los intereses se pagaran al Banco semestralmente, comenzando a los seis (6) meses contados a partir de la fecha de vigencia del presente Contrato, teniendo en cuenta lo previsto en el Artículo 3.01 de las Normas Generales. (c) El Prestatario podrá solicitar la conversión de una parte o de la totalidad del saldo adeudado del Préstamo con Tasa de Interés Basada en LIBOR a una Tasa Fija de Interés o la reconversión de una parte o de la totalidad del saldo adeudado del Préstamo con Tasa Fija de Interés a una Tasa	SI	Durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, se han cancelado \$1,430 al Ministerio de Hacienda en concepto de intereses.

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			de Interés Basada en LIBOR, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 3.04 de las Normas Generales del presente Contrato.		
		2.03	<u>Recursos para inspección y vigilancia generales.</u> Durante el periodo de desembolsos, no se destinarán recursos del monto del Financiamiento para cubrir los gastos del Banco por concepto de inspección y vigilancia generales, salvo que el Banco establezca lo contrario durante dicho periodo como consecuencia de su revisión periódica de cargos financieros de conformidad con las disposiciones aplicables de la política del Banco sobre metodología para el cálculo de cargos para préstamos del capital ordinario y notifique al Prestatario al respecto. En ningún caso podrá cobrarse por este concepto en un semestre determinado más de lo que resulte de aplicar el 1% al monto del Financiamiento, dividido por el número de semestres comprendido en el plazo original de desembolsos.	N/A	A la fecha de nuestra revisión no se observan cargos en concepto de inspección y vigilancia.
		2.04	<u>Comisión de crédito.</u> El Prestatario pagará una Comisión de Crédito a un porcentaje que será establecido por el Banco periódicamente, como resultado de su revisión de cargos financieros, de conformidad con las disposiciones aplicables de la política del Banco sobre metodología para el cálculo de cargos para préstamos de capital ordinario; sin que, en ningún caso, pueda exceder el porcentaje previsto en el Artículo 3.02 de las Normas Generales.	SI	Durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, se han cancelado \$150 al Ministerio de Hacienda concepto de comisiones de crédito.
III	Desembolsos	3.01	<u>Monedas de los desembolsos y use de fondos.</u> (a) El monto del Financiamiento se desembolsará en dólares que formen parte de la Facilidad Unimonetaria de los recursos del capital ordinario del Banco, para pagar bienes y servicios adquiridos mediante competencia internacional, conforme se establece en el Capítulo IV de este Contrato y Para los otros propósitos que se indican en este Contrato. (b) Solo podrán usarse los recursos del Financiamiento para el pago de bienes y servicios originarios de los países miembros del Banco.	SI	El BDES ha cancelado los servicios de las consultorías para el subcomponente de fortalecimiento del mercado secundario a consultores cuyo país de origen es un país miembro del BID.
		3.02	<u>Condiciones especiales previas al primer desembolso.</u> El primer desembolso del Financiamiento está condicionado a que se cumpla, a satisfacción del Banco, en adición a las condiciones previas estipuladas en el Artículo 4.01 de las Normas Generales, las siguientes condiciones:	SI	Convenio de transferencia de recursos solicitud No. 1 Desembolso de fondo rotatorio 18 de febrero de 2013

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			<p>(a) Que se hayan suscrito y se encuentren en vigencia convenios de transferencia de recursos y co-ejecución entre el Prestatario y el Fondo Social de la Vivienda (FSV) así como entre el Prestatario y el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), en los que entre otros se indique: (i) la forma como se transferirán los recursos del Financiamiento; (ii) el compromiso de ejecutar las actividades del Programa de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, y (iii) el compromiso de utilizar los recursos del Financiamiento solamente para los propósitos del Programa; y</p> <p>(b) Que se hayan aprobado por el VMVDU y se encuentren en vigencia los manuales operativos de los subcomponentes de mejoramiento de piso y emergencias habitacionales del Componente I del Programa; así como el manual operativo del Componente II "Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios".</p>		
		3.03	<p><u>Condiciones especiales previas al primer desembolso de recursos del Financiamiento destinados al Componente V del Programa.</u> El primer desembolso de recursos del Financiamiento destinados al Componente V del Programa, está condicionado a que se cumplan, a satisfacción del Banco, en adición a las condiciones previas estipuladas en el Artículo 4.01 de las Normas Generales y en la Cláusula 3.02 anterior, los siguientes requisitos:</p> <p>(a) Que se hayan suscrito y se encuentren en vigencia el convenio de transferencia de recursos y co-ejecución entre el Prestatario y el Municipio de San Salvador, en el que entre otros se indique: (i) la forma como se transferirán los recursos del Financiamiento; (ii) el compromiso de ejecutar las actividades del Programa de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, y (iii) el compromiso de utilizar los recursos del Financiamiento solamente para los propósitos del Programa; y</p> <p>(b) Que se haya aprobado, por la Alcaldía Municipal de San Salvador y se encuentre en vigencia el manual operativo del subcomponente de mejoramiento de barrios de este Componente.</p>		
		3.04	<p><u>Condiciones especiales previas al primer desembolso de recursos del Financiamiento destinados al subcomponente subsidio+ahorro+ crédito del Componente I del Programa.</u> El primer desembolso de recursos del Financiamiento destinados al subcomponente subsidio + ahorro + crédito del Componente I del Programa, está condicionado a que se cumpla, a satisfacción del Banco, en adición a las condiciones previas estipuladas en el Artículo 4.01 de las Normas Generales y en la Cláusula 3.02 anterior, el siguiente requisito:</p>		

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			que se haya aprobado y se encuentre en vigencia el manual operativo correspondiente a este subcomponente, elaborado como resultado del diseño del Sistema de Ahorro y Financiamiento Habitacional (SAFH).		
		3.06	<u>Plazo para desembolsos.</u> El plazo para finalizar los desembolsos de los recursos del Financiamiento será cuatro (4) años, contado a partir de la vigencia del presente Contrato.	SI	A la fecha de este informe no han ocurrido hechos que afecten esta vigencia, y todos los fondos han sido desembolsados
IV	<b>Ejecución del Proyecto</b>	4.01	<p>Adquisición de obras bienes. La adquisición de obras y bienes se llevará a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en el Documento GN-2349-7 (“Políticas para la adquisición de bienes y obras financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo”), de fecha julio de 2006 o sus modificaciones, (en adelante denominado las “Políticas de Adquisiciones”), que el Prestatario declara conocer, y por las siguientes disposiciones:</p> <p>(a) Licitación pública internacional: Salvo que el inciso (b) de esta cláusula establezca lo contrario, las obras y los bienes deberán ser adquiridos de conformidad con las disposiciones de la Sección II de las Políticas de Adquisiciones. Las disposiciones de los párrafos 2.55 y 2.56, y del Apéndice 2 de dichas Políticas, sobre margen de preferencia domesticas en la comparación de ofertas, se aplicarán a los bienes fabricados en el territorio del Prestatario.</p> <p>(b) Otros procedimientos de adquisiciones: Los siguientes métodos de adquisición podrán ser utilizados para la adquisición de las obras y los bienes que el Banco acuerde reúnen los requisitos establecidos en las disposiciones de la Sección III de las Políticas de Adquisiciones:</p> <p>(i) Licitación Pública Nacional, para obras cuyo costo estimado sea menor al equivalente de cinco millones de dólares (US\$5.000.000) por contrato y para bienes cuyo costo estimado sea menor al equivalente de doscientos cincuenta mil dólares (US\$250.000) por contrato, de conformidad con lo previsto en los párrafos 3.3 y 3 4 de dichas Políticas; siempre y cuando se apliquen las siguientes disposiciones:</p> <p>(1) El Prestatario se compromete a que no se establecerán restricciones a la participación de personas naturales (físicas) y/o jurídicas ni a la adquisición de bienes provenientes de países miembros del Banco. Tampoco se establecerán: (A) porcentajes de bienes o servicios de origen local que deban ser incluidos como requisito obligatorio en los documentos de licitación; y (B) márgenes de preferencia nacional.</p> <p>(2) El Prestatario se compromete a acordar, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, con el Banco el documento o documentos de licitación que se propone utilizar en las Licitaciones Públicas Nacionales para la adquisición de obras y</p>	N/A	El BDES al 31 de diciembre de 2015 no contempla con fondos del programa, la adquisición de bienes y obras.

## Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

### Estipulaciones Especiales

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			<p>de bienes financiados por el Banco.</p> <p>(3) Con relación a las observaciones o aclaraciones que efectúen o solicitasen por escrito los interesados acerca del documento o de los documentos de licitación, el Prestatario se compromete a indicar, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores en las disposiciones pertinentes de dichas bases, que la entidad encargada de contestar dichas consultas deberá hacerlo enviando la respuesta a todos los que adquirieron los documentos de licitación. Esta respuesta incluirá una descripción de las observaciones u solicitudes de aclaraciones que se hubiesen efectuado y la entidad mantendrá en reserva el nombre del o de los interesados que formularon las observaciones o aclaraciones. De existir modificaciones a los documentos y si, fuese necesario, se ampliará el plazo para presentación de ofertas por un período lo suficientemente amplio para permitir que los oferentes puedan tener en cuenta las modificaciones al preparar sus ofertas.</p> <p>(4) El Prestatario se compromete a distinguir, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, en los documentos de licitación entre errores u omisiones subsanables y los que no lo son con, relación a cualquier aspecto de las ofertas. No deberá descalificarse automáticamente a un oferente por no haber presentado la información completa, ya sea por omisión involuntaria o porque el requisito no estaba establecido con claridad en las bases. Siempre que se trate de errores u omisiones de naturaleza subsanable generalmente par tratarse de cuestiones relacionadas con constatación de datos, información de tipo histórico o aspectos que no afecten el principio de que las ofertas deben ajustarse substancialmente a lo establecido en las bases de la licitación, el Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-Ejecutores deberá permitir que, en un plazo razonable, el interesado proporcione la información faltante o corrija el error subsanable. El no firmar una oferta o la no presentación de una garantía requerida, serán consideradas omisiones no subsanables. Tampoco se permitirá que la corrección de errores u omisiones sea utilizada para alterar la sustancia de una oferta o para mejorarla.</p> <p>(5) El Prestatario se compromete a establecer, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, que el plazo para presentación de ofertas en los casos de la Licitación Pública Nacional para la adquisición de obras y de bienes será por lo menos de treinta (30) días calendario, con anterioridad a la fecha fijada para la apertura de las ofertas.</p> <p>(6) El Prestatario se compromete a aceptar, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores con relación a los tipos de las garantías de mantenimiento de ofertas, cumplimiento de contrato y por buena inversión de anticipo; entre otros, los</p>		

## Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

### Estipulaciones Especiales

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			<p>siguientes: garantía pagadera a la vista, Carta de crédito irrevocable y cheque de caja o certificado. En cuanto a los porcentajes de las garantías, estos no podrán exceder en ningún caso los siguientes máximos: (I) para obras, la garantía de sostenimiento de oferta no excederá del 3% del valor del contrato; y la de cumplimiento de contrato, en el caso de garantías bancarias será de entre el 5% y el 10% del valor del contrato; y en el caso de bonos de cumplimiento emitido por una compañía de seguros, la garantía será de hasta el 30% del valor del contrato; y (II) para bienes, la garantía de sostenimiento de oferta será de entre el 2% y el 5% del valor estimado en el presupuesto oficial; y la garantía de cumplimiento de contrato, será de entre el 5% y el 10% del valor del contrato. Las garantías deberán ser emitidas por una entidad de prestigio de un país elegible. Cuando sean emitidas por bancos o instituciones extranjeros, a elección del oferente: (A) podrá ser emitida por un banco con sede en El Salvador, o (B) con el consentimiento del Prestatario, directamente por un banco extranjero de país miembro del Banco aceptable al Prestatario. En todos los casos las garantías deberán ser aceptables al Prestatario, quién no podrá irrazonablemente negar su aceptación.</p> <p>(7) El Prestatario se compromete a llevar a cabo, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, el proceso de evaluación de las ofertas, sus etapas, los factores a evaluarse, y la adjudicación de conformidad con lo indicado en los párrafos 2.48 al 2.54 y 2.58 al 2.60 de las Políticas de Adquisiciones.</p> <p>(ii) Comparación de Precios, para obras cuyo costo estimado sea menor al equivalente de trescientos cincuenta mil dólares (US\$350.000) por contrato, y para bienes cuyo costo estimado sea menor al equivalente de cincuenta mil dólares (US\$50.000) por contrato, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3.5 de dichas Políticas.</p> <p>(c) Otras obligaciones en materia de adquisiciones. El Prestatario, se compromete a llevar a cabo, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, la adquisición de las obras y bienes de conformidad con los planos generales, las especificaciones técnicas, sociales y ambientales, los presupuestos y los demás documentos requeridos para la adquisición o la construcción y en su caso, las bases específicas y demás documentos necesarios para el llamado de precalificación o de una licitación; y en el caso de obras, a obtener con relación a los inmuebles donde se construirán las obras del Programa, antes de la iniciación de las obras, la posesión legal, las servidumbres u otros derechos necesarios para iniciar las obras, así como los derechos sobre las aguas que se requieran para la obra de que se trate.</p> <p>(d) Revisión por el Banco de las decisiones en materia de adquisiciones:</p> <p>(i) Planificación de las Adquisiciones: Antes de que pueda efectuarse cualquier llamado de</p>		

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			<p>precalificación o de licitación, según sea el caso, para la adjudicación de un contrato, el Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Ejecutores, deberá presentar a la revisión y aprobación del Banco, el plan de adquisiciones propuesto para el Programa, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del Apéndice 1 de las Políticas de Adquisiciones. Este plan deberá ser actualizado cada doce (12) meses o según las necesidades del Programa, y cada versión actualizada será sometida a la revisión y aprobación del Banco. La adquisición de los bienes y obras deberán ser llevados a cabo de conformidad con dicho plan de adquisiciones aprobado por el Banco y con lo dispuesto en el mencionado párrafo 1.</p> <p>(ii) Revisión ex ante: Salvo que el Banco determine por escrito lo contrario, los siguientes contratos serán revisados en forma ex ante, de conformidad con los procedimientos establecidos en los párrafos 2 y 3 del Apéndice 1 de las Políticas de Adquisiciones:</p> <p>(A) Cada contrato a ser adjudicado mediante una Licitación Pública Internacional o Contratación Directa. Para estos propósitos, el Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, deberán presentar al Banco, evidencia del cumplimiento de lo estipulado en el inciso (c) de esta cláusula.</p> <p>(iii) Revisión ex post: La revisión ex post de las adquisiciones se aplicará a cada contrato comprendido en el inciso (d)(ii) de esta cláusula, de conformidad con los procedimientos establecidos en el párrafo 4 del Apéndice 1 de las Políticas de Adquisiciones. Para estos propósitos, el Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismo Co-ejecutores, deberá mantener a disposición del Banco, evidencia del cumplimiento de lo estipulado en el inciso (c) de esta cláusula.</p>		
		4.02	<p><u>Mantenimiento.</u> El Prestatario se compromete a: (a) mantener, por intermedio del Organismo Ejecutor, las obras y equipos comprendidos en el Programa adecuadamente de acuerdo con normas, técnicas generalmente aceptadas; y (b) tomar las medidas necesarias para que se cumpla con las obligaciones de mantenimiento pactadas con los Co-Ejecutores en los convenios de ejecución a que se refieren las Cláusulas 3.02 y 3.03 de estas Estipulaciones Especiales. Si de las inspecciones que realice el Banco, o de los informes que reciba, se determina que el mantenimiento se efectúa por debajo de los niveles convenidos, el Prestatario deberá adoptar las medidas necesarias para que se corrijan totalmente las deficiencias.</p>	N/A	El BDES al 31 de diciembre de 2015 no ha realizado con fondos del programa, la adquisición de bienes y obras.
		4.03	<p><u>Contratación y selección de consultores.</u> La selección y contratación de consultores deberá ser llevada a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en el</p>	SI	Al 31 de diciembre de 2015, el BDES ha aplicado las políticas GN-2350-7 para la contratación del consultor Individual, para el fortalecimiento del

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			<p>Documento GN-2350-7 ("Políticas para la selección y contratación de consultores financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo"), de fecha julio de 2006 o sus modificaciones (en adelante denominado las "Políticas de Consultores"), que el Prestatario declara conocer, y por las siguientes disposiciones:</p> <p>(a) El Prestatario, por conducto del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, llevará a cabo la selección y contratación de consultores mediante el método establecido en la Sección II y en los párrafos 3.16 a 3.20 de las Políticas de Consultores para la selección basada en la calidad y el costo; y mediante la aplicación de cualquiera de los métodos establecidos en las Secciones II y V de dichas políticas, para 1a selección de firmas consultoras y de consultores individuales, respectivamente. Para efectos de lo estipulado en el párrafo 2.7 de las Políticas de Consultores, la lista corta de consultores cuyo costo estimado sea menor al equivalente de doscientos mil dólares (US\$200,000) por contrato podrá estar conformada en su totalidad por consultores nacionales.</p> <p>(b) Revisión por el Banco del proceso de selección de consultores:</p> <p>(i) Antes de que pueda efectuarse cualquier solicitud de propuestas a los consultores, el Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor y/o los Organismos Co-ejecutores, deberá presentar a la revisión y aprobación del Banco, un plan de selección y contratación de consultores que deberá incluir el costo estimado de cada contrato, la agrupación de los contratos, los criterios de selección y los procedimientos aplicables, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del Apéndice 1 de las Políticas de Consultores. Este plan deberá ser actualizado cada doce (12) meses durante la ejecución del Programa, y cada versión actualizada será sometida a la revisión y aprobación del Banco. La selección y contratación de consultores se llevara a cabo de conformidad con el plan de selección y contratación aprobado por el Banco y sus actualizaciones correspondientes.</p> <p>(ii) Revisión ex ante: Salvo que el Banco determine por escrito lo contrario los contratos serán revisados en forma ex ante, de conformidad con los procedimientos establecidos en los párrafos 2 y 3 del Apéndice 1 de las Políticas de Consultores.</p>		mercado secundario, en donde todas las autorizaciones fueron realizadas de conformidad a la forma ex-ante.
		4.04	<p><u>Compilación de datos e informes de resultados del Programa.</u> El Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor, presentará para la aprobación del Banco:</p> <p>(a) Antes de iniciar la ejecución del Componente II y del Componente V del Programa: el informe de la línea de base para estos Componentes que será levantada siguiendo las pautas acordados con el Banco y que servirá para realizar una evaluación de impacto del Programa;</p> <p>(b) Dentro del plazo de tres (3) meses contados a partir de la vigencia del presente Contrato: (i)</p>	N/A	Corresponde al VMVDU para el programa en General.

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
			<p>los datos básicos iniciales, cuyas categorías se señalan en la Matriz de Resultados del Programa, y (ii) la descripción del procedimiento que se utilizará para compilar y procesar los datos anuales a ser comparados con los datos básicos iniciales para evaluar los resultados del Programa;</p> <p>(c) A partir del primer año contado desde la vigencia del presente Contrato y anualmente durante el plazo de ejecución del Programa, los datos comparativos anuales mencionados en el inciso (b) precedente;</p> <p>(d) A los noventa (90) días calendario siguientes de la fecha en que se haya desembolsado el cincuenta (50%) del Financiamiento, un informe intermedio de evaluación de los resultados del Programa, realizado de acuerdo con términos de referencia previamente acordados con el Banco;</p> <p>(e) A los noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya desembolsado el noventa por ciento (90%) de los recursos del Financiamiento, un informe de evaluación final de los resultados del Programa, realizado de acuerdo con términos de referencia acordados con el Banco; y</p> <p>(f) Dentro de los diez (10) meses siguientes a la finalización del último de los proyectos de la muestra de la evaluación, el informe de los resultados del segundo levantamiento de una encuesta, siguiendo las mismas pautas usadas para recoger los datos de la línea de base, a que se refiere el literal (a) anterior para la realización de una evaluación del impacto del Programa, que realizara el Banco.</p>		
		4.05	<p><u>Otras condiciones especiales de ejecución.</u> Antes del segundo año de ejecución del Programa, se presentará a la Asamblea Legislativa un anteproyecto de ley integral que regule la constitución, registro y comercialización de lotificaciones de desarrollo progresivo, asegure el respeto a la normativa urbanística y otorgue seguridad jurídica a los adquirentes de lotes de ese mercado, de forma que se respalde la implementación de las actividades incluidas en la estrategia para la regularización del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo del VMVDU, a que se refiere el párrafo 2.07 del Anexo Único.</p>	N/A	Corresponde al VMVDU para el programa en General
		4.06	<p><u>Modificaciones de disposiciones legales y de los manuales operativos.</u> En adición a lo previsto en el inciso (b) del Artículo 6.01 de las Normas Generales, las partes convienen que será menester el consentimiento escrito del Banco para que pueda introducirse cualquier cambio en los manuales operativos del Programa.</p>	N/A	Los cambios en los manuales operativos realizados por el VMVDU no afectan la ejecución del Programa a cargo de BANDESAL no se les ha efectuado cambios

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
V	Registros, Inspecciones, Informes, Supervisión, Admiración Financiera y Control Interno y Estados Financieros	5.01	<u>Registros, inspecciones informes, sistema de administración financiera y control interno, y auditoría externa.</u> El Prestatario se compromete a que por sí o mediante el Organismo Ejecutor se lleven los registros, se permitan las inspecciones se suministren los informes, se mantenga un sistema de información financiera y una estructura de control interno aceptables al Banco, y se auditen y presenten al Banco los estados financieros y otros informes auditados, de conformidad, con las disposiciones establecidas en este Capítulo y en el Capítulo VII de las Normas Generales.	Si	<p>El BDES obtuvo la no objeción de parte del BID considerando de los sistemas contables y controles internos adecuados para el registro contable de las operaciones, según carta CES-753/2012 del 30 mar 2012</p> <p>El sistema utilizado por BDES es Banca 2000 diferente del SAFI, Las operaciones se registran dentro de la contabilidad institucional la cual no tiene cuentas y/o controles que segreguen las operaciones del programa con excepción de las disponibilidades.</p> <p>Esto obliga a que los estados financieros se elaboren en hojas de Excel, proceso que ha sido avalado por parte del BID.</p>
		5.02	<p>Supervisión de la ejecución del Programa. (a) El Banco utilizará el plan de ejecución del Programa a que se refiere el Artículo 4.01 (d)(i) de las Normas Generales como un instrumento para la supervisión de la ejecución del Programa. Dicho plan deberá basarse en el plan de adquisiciones de que tratan las Cláusulas 4.01 (d)(i) y 4.03(b)(i) de estas Estipulaciones Especiales y deberá comprender la planificación completa del Programa, con la ruta crítica de acciones que deberán ser ejecutadas para que los recursos del Financiamiento sean desembolsados en el plazo previsto en la Cláusula 3.06 de estas Estipulaciones Especiales.</p> <p>(c) El Plan de Ejecución del Programa deberá ser actualizado cuando ello resulte necesario, en especial, cuando se produzcan cambios significativos que impliquen o pudiesen implicar demoras en la ejecución del Programa. El Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor, deberá informar al Banco sobre las actualizaciones del Plan de Ejecución del Programa, a más tardar con ocasión de la presentación del informe semestral de progreso a que se refiere el literal (c) siguiente.</p> <p>(d) El Prestatario presentará, por intermedio del Organismo Ejecutor, informes semestrales de progreso, dentro de los sesenta (60) días siguientes al cierre de cada semestre calendario, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7.03 de las Normas Generales.</p>	<p>Si</p> <p>Si</p>	<p>El BDES presentó el Plan de Ejecución en el Informe Inicial del programa, con fecha de abril de 2012.</p> <p>La actualización del Plan fue presentado en marzo de 2015.</p> <p>Se han presentado 2 informes semestrales de progreso en marzo y noviembre de 2015.</p>

**Gobierno de la República de El Salvador – Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Estipulaciones Especiales**

Art.	Norma	Num	Descripción	Cumplido	Comentario
		5.03	<p><u>Estados Financieros y Otros Informes.</u> El Prestatario se compromete a presentar, por intermedio del Organismo Ejecutor, dentro de los plazos, durante el periodo de tiempo y con la frecuencia establecida a continuación, los siguientes informes:</p> <p>(a) Dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario del vencimiento de cada trimestre calendario y durante el plazo para desembolsos del Financiamiento, informes financieros producidos por la aplicación del sistema de administración financiera integrado (SAFI) del Prestatario, que incluya una desagregación por componentes del Programas (detallada en las notas correspondientes) e información financiera complementaria sobre las actividades financiadas en el trimestre anterior.</p>	Si	<p>El BDES obtuvo la no objeción del BID considerando el sistema contable y controles internos adecuados para el registro contable de las operaciones, según carta CES-753/2012 del 30 mar 2012</p> <p>El sistema utilizado por BDES es Banca 2000 diferente del SAFI, Las operaciones se registran dentro de la contabilidad institucional la cual no tiene cuentas y/o controles que segreguen las operaciones del programa con excepción de las disponibilidades.</p> <p>Esto obliga a que los estados financieros se elaboren en hojas de Excel.</p> <p>El Banco emitió mediante correo electrónico del 30 de abril de 2014, su visto bueno para la generación de esta información bajo este proceso.</p> <p>La administración facilita los registros contables como una base para evidenciar las operaciones del programa y sobre la misma se proporcionan los estados financieros.</p>
			<p>(b) Dentro del plazo de ciento veinte (120) días calendario siguientes al cierre de cada 1 año calendario y durante el plazo para desembolsos del Financiamiento, los Estados Financieros auditados del Programa, debidamente dictaminados por una firma de auditores independientes aceptable al Banco. El último de estos informes será presentado dentro del plazo de ciento veinte (120) días siguientes a la fecha estipulada para el último desembolso del Financiamiento.</p>	No	<p>El Organismo Ejecutor VMVDU ha contratado los servicios de auditoría externa a la firma Auditora Grant Thornton Pérez, Mejía, Navas para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015. La fecha de presentación del informe será realizada con retraso al 30 de Abril de 2016, por demoras en la contratación.</p>
Cap VI	Disposiciones Varias	6.01	<p><u>Vigencia del Contrato.</u></p> <p>(a) Las partes dejan constancia de que la vigencia de este Contrato se inicia en la fecha en que, de acuerdo con las normas de El Salvador adquiere plena validez jurídica. El Prestatario se obliga a notificar por escrito al Banco dicha fecha de entrada en vigencia, acompañando la documentación que así lo acredite.</p> <p>(b) Salvo que las partes hubiesen acordado una extensión de plazo, si en el plazo de un (1) año contado a partir de la firma del presente instrumento, este Contrato no hubiere entrado en vigencia, todas las disposiciones, ofertas y expectativas de derecho en él contenidas se reputarán inexistentes para todos los efectos legales sin necesidad de notificaciones y, por lo tanto, no habrá lugar a responsabilidad para ninguna de las partes.</p>	Si	<p>El contrato entró en vigencia el 8 de agosto de 2011.</p>

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma		Descripción	Cumplido	Comentario
I	Aplicación de las Normas Generales	1.01	<u>Aplicación de las Normas Generales.</u> Estas Normas Generales se aplican a los Contratos de Préstamo que el Banco Interamericano de Desarrollo acuerde con sus Prestatarios y, por lo tanto, sus disposiciones constituyen parte integrante de este Contrato.	SI	BDES ha cumplido con las normas generales que aplican a los contratos.
III	Amortización, Intereses y Comisión de Crédito	3.01	<u>Fechas de pago de amortización y de intereses.</u> El Prestatario amortizará el Préstamo en cuotas semestrales en las mismas fechas determinadas de acuerdo con la Cláusula 2.02 de las Estipulaciones Especiales para el pago de los intereses. Si la fecha de vigencia de este Contrato fuera entre el 15 y el 30 de junio o entre el 15 y el 31 de diciembre, las fechas de pago de los intereses y de la primera y de las consecutivas cuotas de amortización serán el 15 de junio y el 15 de diciembre, según corresponda.	SI	Durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, se ha cancelado \$1,430 al Ministerio de Hacienda en concepto de intereses
		3.02	<u>Comisión de crédito.</u> (a) Sobre el saldo no desembolsado del Financiamiento que no sea en moneda del país del Prestatario, este pagará una comisión de crédito, que empezará a devengarse a los sesenta (60) días de la fecha del Contrato. El monto de dicha comisión será aquél indicado en las Estipulaciones Especiales y, en ningún caso, podrá exceder del 0.75% por año. (b) En el caso de Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América bajo la Facilidad Unimonetaria, esta comisión se pagará en dólares de los Estados Unidos de América. En el caso de todos los Préstamos bajo la Facilidad Unimonetaria en una moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América, esta comisión se pagará en la moneda del Préstamo. Esta comisión será pagada en las mismas fechas estipuladas para el pago de los intereses de conformidad con lo previsto en las Estipulaciones Especiales. (c) Esta comisión cesará de devengarse en todo o parte, según sea el caso, en la medida en que: (i) se hayan efectuado los respectivos desembolsos; o (ii) haya quedado total o parcialmente sin efecto el Financiamiento de conformidad con los Artículos 3.15, 3.16 y 4.02 de estas Normas Generales y con los pertinentes de las Estipulaciones Especiales.	SI	Durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, se ha cancelado \$150 al Ministerio de Hacienda concepto de comisiones de crédito.
		3.03	<u>Cálculo de los intereses y de la comisión de crédito.</u> Los intereses y la comisión de crédito se calcularán con base en el número exacto de días del Semestre correspondiente.	SI	El Ministerio de Hacienda emite el comprobante de cobro respectivo.
IV	Normas Relativas a Desembolsos	4.01	<u>Condiciones previas al primer desembolso.</u> El primer desembolso del Financiamiento está condicionado a que se cumplan a satisfacción del Banco los siguientes requisitos: (a) Que el Banco haya recibido uno o más informes jurídicos fundados que establezcan, con señalamiento de las pertinentes disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias, que las obligaciones contraídas por el Prestatario en este Contrato y las del Garante en el Contrato de Garantía, si lo hubiere, son válidas y exigibles. Dichos informes deberán referirse, además, a cualquier consulta jurídica que el Banco razonablemente estime pertinente	SI	BDES ha cumplido con las disposiciones para el primer desembolso.

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>a formular.</p> <p>(b) Que el Prestatario, por sí o por medio del Organismo Ejecutor en su casohaya designado uno o más funcionarios que puedan representarlo en todos los actos relacionados con la ejecución de este Contrato y haya hecho llegar al Banco ejemplares auténticos de las firmas de dichos representante. Si se designaren dos o más funcionarios; corresponderá señalar si los designados pueden actuar separadamente o si tienen que hacerlo de manera conjunta.</p> <p>(c) Que el Prestatario, por sí o por medio del Organismo Ejecutor en su caso, haya demostrado al Banco que se han asignado los recursos suficientes para atender, por lo menos durante el primer año calendario, la ejecución , de acuerdo con el cronograma de inversiones mencionado en el inciso siguiente. Cuando este financiamiento constituya la continuación de una misma operación, cuya etapa o etapas anteriores esté financiando el Banco, la obligación establecida en este inciso no será aplicable.</p> <p>(d) Que el Prestatario, por sí o por medio del Organismo Ejecutor en su caso, haya presentado al Banco un informe inicial preparado de acuerdo con los lineamientos que señale el Banco, y que en adición a otras informaciones que el Banco pueda razonablemente solicitar de acuerdo con este Contrato, comprenda: (i) un plan de ejecución del Proyecto que incluya, cuando no se trate de un programa de concesión de créditos, los planos y especificaciones que, a juicio del Banco, sean necesarias; (ii) un calendario o cronograma de trabajo o de concesión de créditos, según corresponda; (iii) un cuadro de origen y aplicación de fondos en el que consten el calendario de inversiones detallado, de acuerdo con las categorías de inversión indicadas en este Contrato y señalamiento de los aportes anuales necesarios de las distintas fuentes de fondos, con los cuales se financiará el Proyecto; y (iv) el formato de los informes de progreso a que se refiere el Artículo 7.03 de estas Normas Generales. Cuando en este Contrato se previa el reconocimiento de gastos anteriores a su firma o a la de la Resolución aprobatoria del Financiamiento, el informe inicial deberá incluir un estado de inversiones y de acuerdo con los objetivos del Financiamiento, una descripción de las obras realizadas en el Proyecto o una relación de los créditos formalizados, según sea del caso, hasta una fecha inmediata anterior al informe.</p> <p>(e) Que el Prestatario o el Organismo Ejecutor haya demostrado al Banco que cuenta con un sistema de información financiera y una estructura de control interno adecuados para los propósitos indicados en este Contrato.</p>		
	4.02	<p><u>Plazo para cumplir las condiciones previas al primer desembolso.</u> Si dentro de los ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de este Contrato, o de un plazo más amplio que las partes acuerden por escrito, no se cumplieren las condiciones previas al primer desembolso establecidas en el Artículo 4.01 de estas Normas Generales y en las Estipulaciones Especiales, el Banco podrá poner término a este Contrato dando al Prestatario el aviso correspondiente.</p>	Si	El BDES ha dado cumplimiento a las condiciones previas en los plazos establecidos.
	4.03	<p><u>Requisitos para todo desembolso.</u> Para que el Banco efectué cualquier desembolso será menester: (a) que el Prestatario o el Organismo Ejecutor en su caso, haya presentado por escrito, o por</p>	Si	El BDES cumplió los requisitos mediante la presentación de la primera solicitud de desembolso,

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		medios electrónicos según la forma y las condiciones especificadas por el Banco, una solicitud de desembolso y que, en apoyo de dicha solicitud, se hayan suministrado al Banco, los pertinentes documentos y demás antecedentes que este pueda haberle requerido. En el caso de aquellos Préstamos en los cuales el Prestatario haya optado por recibir Financiamiento en una combinación de Monedas Únicas, o en una o más Monedas Únicas, la solicitud debe además indicar el monto específico de la(s) Moneda(s) Única(s) particular(es) que se requiere desembolsar; (b) que el Prestatario o el Organismo Ejecutor en su caso, haya abierto y mantenga una o más cuentas bancarias en una institución financiera en la cual el Banco realizará los desembolsos del Financiamiento; (c) salvo que el Banco acuerde lo contrario, las solicitudes deberán ser presentadas, a más tardar, con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de expiración del plazo para desembolsos o de la prórroga del mismo, que el Prestatario y el Banco hubieren acordado por escrito; (d) que no haya surgido alguna de las circunstancias descritas en el Artículo 5.01 de estas Normas Generales; y (e) que el Garante, en su caso, no se encuentre en incumplimiento por más de ciento veinte (120) días, de sus obligaciones de pago para con el Banco por concepto de cualquier Préstamo o Garantía.		presentada el 18 de febrero de 2013.
	4.04	<u>Desembolsos para Cooperación Técnica.</u> Si las Estipulaciones Especiales contemplarán Financiamiento de gastos para Cooperación Técnica, los desembolsos para ese propósito podrán efectuarse una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en los incisos (a) y (b) del Artículo 4.01 y en el Artículo 4.03 de estas Normas Generales.	N/A	BDES no ha incurrido en esos gastos de cooperación técnica.
	4.05	<u>Pago de la cuota para inspección y vigilancia.</u> Si el Banco estableciera que se cobrará un monto para cubrir sus gastos por concepto de inspección y vigilancia generales, de acuerdo con lo dispuesto en las Estipulaciones Especiales, el Banco notificará al Prestatario al respecto y este indicará si pagará dicho monto directamente al Banco o si el Banco deberá retirar y retener dicho monto de los recursos del Financiamiento. Tanto el pago por parte del Prestatario como la retención por parte del Banco de cualquier monto que se destine a inspección y vigilancia generales se realizarán en la moneda del Préstamo.	N/A	BDES no ha incurrido en esos gastos de inspección y vigilancia.
	4.06	<u>Procedimiento para los desembolsos.</u> El Banco podrá efectuar desembolsos con cargo al Financiamiento, así (a) mediante giros en favor del Prestatario de las sumas a que tenga derecho de conformidad con este Contrato bajo la modalidad de reembolso de gastos y de anticipo de fondos; (b) mediante pagos por cuenta del Prestatario y de acuerdo con él a terceros y otras instituciones bancarias; y (c) mediante otra modalidad que las partes acuerden por escrito. Cualquier gasto bancario que cobre un tercero con motivo de los desembolsos será por cuenta del Prestatario. A menos que las partes lo acuerden de otra manera, solo se harán desembolsos en cada ocasión por sumas no inferiores al equivalente de cien mil dólares de los Estados Unidos	SI	Los desembolsos son realizados por el Banco siguiendo los procedimientos establecidos para ello.

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		de América (US\$100.000).		
	4.07	<p><u>Reembolso de gastos.</u></p> <p>(a) Con cargo al Financiamiento y cumplidos los requisitos previstos en los Artículos 4.01 y 4.03 de estas Normas Generales y los que fueren pertinentes de las Estipulaciones Especiales, el Banco podrá efectuar el desembolso de recursos del Financiamiento para reembolsar al Prestatario o al Organismo Ejecutor, según corresponda, los gastos relacionados con la ejecución del Proyecto que haya financiado con sus recursos o de otras fuentes de financiamiento que sean financiables con recursos del Financiamiento, de acuerdo con las disposiciones de este Contrato.</p> <p>(b) Salvo expreso acuerdo entre las partes, las solicitudes de desembolso para reembolsar gastos financiados por el Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, deberán realizarse prontamente a medida que el Prestatario o el Organismo Ejecutor incurra en dichos gastos, o a más tardar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización de cada Semestre o en otro plazo que las partes acuerden, siempre que se cumplan los requisitos del Artículo 4.03 de estas Normas Generales y los que se establezcan en las Estipulaciones Especiales.</p>	N/A	BDES no ha incurrido en reembolso de gastos.
	4.08	<p><u>Anticipo de fondos.</u></p> <p>(a) Con cargo al Financiamiento y cumplidos los requisitos previstos en los Artículos 4.01 y 4.03 de estas Normas Generales y los que fueren pertinentes de las Estipulaciones Especiales, el Banco podrá efectuar el desembolso de los recursos del Financiamiento para adelantar recursos al Prestatario o al Organismo Ejecutor, según corresponda, con base en las necesidades de liquidez del Proyecto para cubrir los gastos relacionados con su ejecución, de acuerdo con las disposiciones de este Contrato.</p> <p>(b) El monto máximo de cada anticipo de fondos será fijado por el Banco y consistirá en una cantidad determinada con base en las necesidades de liquidez del Proyecto para cubrir provisiones periódicas de gastos relacionados con su ejecución que sean financiables con cargo al Financiamiento. En ningún momento, el monto máximo de un anticipo de fondos podrá exceder la suma requerida para el Financiamiento de dichos gastos, durante un periodo de hasta seis (6) meses, de conformidad con el cronograma de inversiones y el flujo de recursos requeridos para dichos propósitos, y la capacidad demostrada del Prestatario u Organismo Ejecutor, según corresponda, para administrar en forma eficiente los recursos del Financiamiento.</p> <p>(c) El Banco podrá: (i) ampliar el monto máximo del anticipo de fondos vigente cuando hayan surgido necesidades inmediatas de efectivo que lo ameriten, si así se le solicita justificadamente, y se le presenta un estado de los gastos programados de ejecución del Proyecto correspondiente al período del anticipo de fondos vigente; o (ii) efectuar un nuevo anticipo de fondos con base en lo indicado en el literal (b) anterior, cuando se haya justificado, al menos, el ochenta por ciento (80%) del saldo total acumulado del(os) anticipo(s) de fondos anterior(es). El Banco podrá tomar cualquiera de las anteriores</p>	SI	El BDES cumplió los requisitos descritos en las cláusulas 4.01 y 4.03 con lo cual se pudo obtener un anticipo por \$78,750, según primera solicitud de desembolso de fecha 18 de febrero de 2013.

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>acciones, siempre que se cumplan los requisitos del Artículo 4.03 de estas Normas Generales y los que se establezcan en las Estipulaciones Especiales.</p> <p>(d) El Banco podrá también reducir o cancelar el saldo total acumulado del(os) anticipo(s) de fondos en el caso de que determine que los recursos desembolsados del Financiamiento no hayan sido utilizados o justificados debida y oportunamente al Banco, de conformidad con las disposiciones de este Contrato.</p>		
		<p><b>4.09</b></p> <p><u>Periodo de Cierre.</u> El Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, deberá: (a) presentar a la satisfacción del Banco, dentro del plazo de noventa (90) días contado a partir de la fecha estipulada para el último desembolso del Financiamiento, la documentación de respaldo de los gastos efectuados y de las actividades relacionadas con el cierre del Proyecto que sean financiables con cargo a los recursos del Financiamiento y de otras fuentes de Financiamiento, si fuera el caso; y (b) devolver al Banco, a más tardar el último día de vencimiento del Periodo de Cierre, el saldo no utilizado o no debidamente justificado de los recursos desembolsados del Financiamiento. En el caso de que los servicios de auditoría estén previstos de ser financiados con cargo a los recursos del Financiamiento y de que dichos servicios no se terminen y facturen antes del vencimiento del Periodo de Cierre a que se refiere el inciso (a) anterior, el Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, deberá informar y acordar con el Banco, la forma como se viabilizará el pago de dichos servicios, y deberá devolver los recursos del Financiamiento destinados para estos propósitos en el evento de que el Banco no reciba los estados financieros y otros informes auditados dentro de los plazos estipulados en este Contrato.</p>	N/A	El BDES al 31 de diciembre de 2015 no se ha realizado el cierre de proyecto.
		<p><b>4.10</b></p> <p><u>Disponibilidad de moneda nacional.</u> El Banco estará obligado a efectuar desembolsos al Prestatario, en la moneda de su país, solamente en la medida en que el respectivo depositario del Banco la haya puesto a su efectiva disposición.</p>	SI	Al 31 de diciembre de 2015 todos los desembolsos realizados con cargo al financiamiento han sido realizados en dólares de los Estados Unidos de América.
V	<b>Suspensión de Desembolsos y Vencimiento Anticipado</b>	<p><b>5.01</b></p> <p><u>Suspensión de desembolsos.</u> El Banco, mediante aviso escrito al Prestatario, podrá suspender los desembolsos, si surge y mientras subsista, alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>(a) El retardo en el pago de las sumas que el Prestatario adeude al Banco por capital, comisiones, intereses, devolución de anticipos o por cualquier otro concepto, con motivo de este Contrato o de cualquier otro Contrato de Préstamo celebrado entre el Banco y el Prestatario.</p> <p>(b) El incumplimiento por parte del Prestatario de cualquier otra obligación estipulada en el o en los Contratos suscritos con el Banco para financiar el Proyecto.</p> <p>(c) El retiro o suspensión como miembro del Banco del país en que el Proyecto debe ejecutarse.</p> <p>(d) Cuando el Proyecto o los propósitos del Financiamiento pudieren ser afectados por: (i) cualquier restricción, modificación o alteración de las facultades legales, de las funciones o del</p>	N/A	A la fecha de este informe no han ocurrido suspensión de desembolsos y vencimientos anticipados.

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>patrimonio del Prestatario o del Organismo Ejecutor; o (ii) cualquier modificación o enmienda que se hubiere efectuado sin la conformidad escrita del Banco, en las condiciones básicas cumplidas antes de la Resolución aprobatoria del Financiamiento o de la firma del Contrato. En estos casos, el Banco tendría derecho a requerir del Prestatario y del Ejecutor una información razonada y pormenorizada y solo después de oír al Prestatario o al Ejecutor y de apreciar sus informaciones y aclaraciones, o en el caso de falta de manifestación del Prestatario y del Ejecutor, el Banco podrá suspender los desembolsos si juzga que los cambios introducidos afectan sustancialmente y en forma desfavorable al Proyecto o hacen imposible su ejecución.</p> <p>(e) El incumplimiento por parte del Garante, si lo hubiere, de cualquier obligación estipulada en el Contrato de Garantía.</p> <p>(f) Cualquier circunstancia extraordinaria que, a juicio del Banco, y no tratándose de un Contrato con la República como Prestatario, haga improbable que el Prestatario pueda cumplir las obligaciones contraídas en este Contrato, o que no permita satisfacer los propósitos que se tuvieron en cuenta al celebrarlo.</p> <p>(g) Si se determina, en cualquier etapa, que existe evidencia suficiente para confirmar un hallazgo de que un empleado, agente o representante del Prestatario, del Organismo Ejecutor o del Organismo Contratante, ha cometido una práctica prohibida durante el proceso de licitación, de negociación de un contrato o de la ejecución del contrato.</p>		
	5.02	<p>Terminación, vencimiento anticipado o cancelaciones parciales de montos no desembolsados y otras medidas. (a) El Banco podrá poner término a este Contrato en la parte del Financiamiento que hasta esa fecha no haya sido desembolsada o declarar vencida y pagadera de inmediato la totalidad del Préstamo o una parte de él, con los intereses y comisiones devengadas hasta la fecha del pago: (i) si alguna de las circunstancias previstas en los incisos (a), (b), (c) y (e) del Artículo anterior se prolongase más de sesenta (60) días; o (ii) si la información a la que se refiere el inciso (d) del Artículo anterior, o las aclaraciones o informaciones adicionales presentadas por el Prestatario, el Organismo Ejecutor o por el Organismo Contratante, en su caso, no fueren satisfactorias para el Banco.</p> <p>(b) El Banco podrá cancelar la parte no desembolsada del Financiamiento que estuviese destinada a una adquisición determinada de bienes, obras, servicios relacionados, o servicios de consultoría, o declarar vencida y pagadera la parte del Financiamiento correspondiente a dichas adquisiciones, si ya se hubiese desembolsado, si, en cualquier momento, determinare que: (i) dicha adquisición se llevó a cabo sin seguir los procedimientos indicados en este Contrato; o (ii) representantes del Prestatario, del Organismo Ejecutor, o del Organismo Contratante incurrieron en cualquier práctica prohibida, ya sea durante el proceso de selección del contratista o proveedor o consultor, o durante la negociación o el período de ejecución del respectivo contrato, sin que, para corregir la situación, el Prestatario hubiese tomado oportunamente medidas apropiadas,</p>	N/A	A la fecha de este informe no han ocurrido suspensión de desembolsos y vencimientos anticipados.

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Normas Generales

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>aceptables al Banco y acordes con las garantías de debido proceso establecidas en la legislación del país del Prestatario.</p> <p>(c) Para los efectos del inciso anterior, se entenderá que las prácticas prohibidas incluyen, pero no se limitan a, los siguientes actos: (i) una práctica corrupta consiste en ofrecer, dar, recibir, o solicitar, directa o indirectamente, algo de valor para influenciar indebidamente las acciones de otra parte; (ii) una práctica fraudulenta es cualquier acto u omisión, incluida la tergiversación de hechos y circunstancias, que deliberadamente o por negligencia grave, engañe, o intente engañar, a alguna parte para obtener un beneficio financiero o de otra índole, o para evadir una obligación; (iii) una práctica coercitiva consiste en perjudicar o causar daño, o amenazar con perjudicar o causar daño, directa o indirectamente, a cualquier parte o a sus bienes para influenciar en forma indebida las acciones de una parte; (iv) una práctica colusoria es un acuerdo entre dos o más partes realizado con la intención de alcanzar un propósito indebido, incluido influenciar en forma indebida las acciones de otra parte; y (v) una práctica obstructiva consiste en (a) destruir, falsificar, alterar u ocultar deliberadamente evidencia significativa para la investigación o realizar declaraciones falsas ante los investigadores con el fin de impedir materialmente una investigación del Banco sobre denuncias de una práctica corrupta, fraudulenta, coercitiva o colusoria; y/o amenazar, hostigar o intimidar a cualquier parte para impedir que divulgue su conocimiento de asuntos que son importantes para la investigación o que prosiga la investigación, o (b) actos realizados con la intención de impedir materialmente el ejercicio de los derechos contractuales del Banco a auditar o acceder a información.</p> <p>(d) Si se comprueba que, de conformidad con los procedimientos administrativos del Banco, cualquier firma, entidad o individuo ofertando por o participando en un proyecto financiado por el Banco incluyendo, entre otros, Prestatario, oferentes, proveedores, contratistas, subcontratistas, concesionarios, solicitantes, consultores, Organismo Ejecutor u Organismo Contratante (incluidos sus respectivos funcionarios, empleados y representantes) ha cometido una práctica prohibida, el Banco podrá:</p> <p>decidir no financiar ninguna propuesta de adjudicación de un contrato o de un contrato adjudicado para obras, bienes, servicios relacionados y servicios de consultoría financiado por el Banco;</p> <p>suspender los desembolsos del Financiamiento, como se describe en el Artículo 5.01 (g) anterior de estas Normas Generales, si se determina, en cualquier etapa, que existe evidencia suficiente para confirmar un hallazgo de que un empleado, agente, o representante del Prestatario, del Organismo Ejecutor o del Organismo Contratante ha cometido una práctica prohibida;</p>		

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>cancelar y/o acelerar el repago de una parte del Préstamo o de la donación relacionada con un contrato, como se describe en el Artículo 5.02 (b) anterior de estas Normas Generales, cuando exista evidencia de que el representante del Prestatario no ha tomado las medidas correctivas adecuadas en un periodo de tiempo que el Banco considere razonable, y de conformidad con las garantías de debido proceso establecidas en la legislación del país del Prestatario;</p> <p>emitir una amonestación en el formato de una carta formal de censura a la conducta de la firma, entidad o individuo;</p> <p>declarar a una persona, entidad o firma inelegible, en forma permanente o por un determinado periodo de tiempo, para que se le adjudiquen contratos bajo proyectos financiados por el Banco, excepto bajo aquellas condiciones que el Banco considere ser apropiadas;</p> <p>remittir el tema a las autoridades pertinentes encargadas de hacer cumplir las leyes; y/o</p> <p>imponer otras sanciones que considere ser apropiadas bajo las circunstancias del caso, incluyendo la imposición de multas que representen para el Banco un reembolso de los costos vinculados con las investigaciones y actuaciones.</p> <p>Dichas sanciones podrán ser impuestas en forma adicional o en sustitución de otras sanciones.</p> <p>La imposición de cualquier medida que sea tomada por el Banco de conformidad con las disposiciones referidas anteriormente podrá hacerse de forma pública o privada.</p>		
VI	Ejecución del Proyecto	<p><u>Disposiciones generales sobre ejecución del Proyecto.</u></p> <p>(a) El Prestatario conviene en que el Proyecto será llevado a cabo con la debida diligencia de conformidad con eficientes normas financieras y técnicas y de acuerdo con los planes, especificaciones, calendario de inversiones, presupuestos, reglamentos y otros documentos que el Banco haya aprobado. Igualmente, conviene en que todas las obligaciones a su cargo deberán ser cumplidas a satisfacción del Banco.</p> <p>(b) Toda modificación importante en los planes, especificaciones, calendario de inversiones, presupuestos, reglamentos y otros documentos que el Banco haya aprobado, así como todo cambio sustancial en el contrato o contratos de bienes o servicios que se costeen con los recursos destinados a la ejecución del Proyecto o las modificaciones de las categorías de inversiones, requieren el consentimiento escrito del Banco.</p>	SI	Se han presentado 2 informes semestrales de progreso en marzo y noviembre de 2015.
		<p><b>6.02</b> <u>Precios y licitaciones.</u> Los contratos para ejecución de obras, adquisición de bienes y prestación</p>	SI	El BDES para las contrataciones de las consultorías

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		de servicios para el Proyecto se deberán pactar a un costo razonable que será generalmente el precio más bajo del mercado, tomando en cuenta factores de calidad, eficiencia y otros que sean del caso.		del sub-componente para el Fortalecimiento del Mercado Secundario y Estudio de la Demanda Habitacional ha tomado en cuenta la calidad y eficiencia, así como la evaluación del costo.
	6.03	<u>Utilización de bienes.</u> Salvo autorización expresa del Banco, los bienes adquiridos con los recursos del Financiamiento deberán dedicarse exclusivamente para los fines del Proyecto. Concluida la ejecución del Proyecto, la maquinaria y el equipo de construcción utilizado en dicha ejecución, podrán emplearse para otros fines.	N/A	No se han adquirido bienes con cargo al Financiamiento.
	6.04	<u>Recursos adicionales.</u> (a) El Prestatario deberá aportar oportunamente todos los recursos adicionales a los del Préstamo que se necesiten para la completa e ininterrumpida ejecución del Proyecto, cuyo monto estimado se señala en las Estipulaciones Especiales. Si durante el proceso de desembolso del Financiamiento se produjere un alza del costo estimado del Proyecto, el Banco podrá requerir la modificación del calendario de inversiones referido en el inciso (d) del Artículo 4.01 de estas Normas Generales, para que el Prestatario haga frente a dicha alza.  (b) A partir del año calendario siguiente a la iniciación del Proyecto y durante el período de su ejecución, el Prestatario deberá demostrar al Banco, en los primeros sesenta (60) días de cada año calendario, que dispondrá oportunamente de los recursos necesarios para efectuar la contribución local al Proyecto durante ese año.	N/A	No se han adquirido recursos adicionales para la completa ejecución del proyecto.
VII	<b>Sistema de Información Financiera, Control Interno, Inspecciones, Informes y Auditoría Externa</b>	<u>Sistema de Información Financiera y Control Interno.</u> (a) El Prestatario o el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, según corresponda, deberá mantener: (i) un sistema de información financiera aceptable al Banco que permita el registro contable, presupuestario y financiero, y la emisión de estados financieros y otros informes relacionados con los recursos del Financiamiento y de otras fuentes de financiamiento, si fuera el caso; y (ii) una estructura de control interno que permita el manejo efectivo del Proyecto, proporcione confiabilidad sobre la información financiera, registros y archivos físicos, magnéticos y electrónicos, y permita el cumplimiento de las disposiciones previstas en este Contrato.  (b) El Prestatario o el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, según corresponda, se compromete a conservar los registros originales del Proyecto por un período mínimo de tres (3) años después de la fecha estipulada para el último desembolso del Financiamiento de manera que: (i) permitan identificar las sumas recibidas, de las distintas fuentes; (ii) consignen, de	Si	El BDES obtuvo la no objeción de parte del BID considerando los sistemas contables y controles internos adecuados para el registros contables de las operaciones, según carta CES-753/2012 del 30 mar 2012  El sistema utilizado por BDES es Banca 2000 diferente del SAFI.  Las operaciones se registran dentro de la contabilidad institucional la cual no tiene cuentas y/o controles que segreguen las operaciones del programa con excepción de las disponibilidades.

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>conformidad con el sistema de información financiera que el Banco haya aprobado, las inversiones en el Proyecto, tanto con los recursos del Préstamo como con los demás fondos que deban aportarse para su total ejecución; (iii) incluyan el detalle necesario para identificar las obras realizadas, los bienes adquiridos y los servicios contratados, así como la utilización de dichas obras, bienes y servicios; (iv) evidencien la conformidad en la recepción, autorización y pago de la obra, Bien o servicio adquirido o contratado; (v) dichos registros incluyan la documentación relacionada con el proceso de adquisición, contratación y ejecución de los contratos financiados por el Banco y otras fuentes de financiamiento, lo que comprende, pero no se limita a, los llamados a licitación, los paquetes de ofertas, los resúmenes, las evaluaciones de las ofertas, los contratos, la correspondencia, los productos y borradores de trabajo y las facturas, certificados e informes de recepción, recibos, incluyendo documentos relacionados con el pago de comisiones, y pagos a representantes, consultores y contratistas; y (vi) demuestren el costo de las inversiones en cada categoría y el progreso físico y financiero de las obras, bienes y servicios. Cuando se trate de programas de crédito, los registros deberán precisar, además, los créditos otorgados, las recuperaciones efectuadas y la utilización de éstas.</p>		<p>Esto obliga a que los estados financieros se elaboren en hojas de Excel, que soportan los informes al BID.</p> <p>El Banco dio su “No objeción” sobre este proceso.</p>
	7.02	<p><u>Inspecciones.</u></p> <p>(a) El Banco podrá establecer los procedimientos de inspección que juzgue necesarios para asegurar el desarrollo satisfactorio del Proyecto.</p> <p>(b) El Prestatario, el Organismo Ejecutor y el Organismo Contratante, en su caso, deberán permitir al Banco que inspeccione en cualquier momento el Proyecto, el equipo y los materiales correspondientes y revise los registros y documentos que el Banco estime pertinente conocer. El personal que envíe o designe el Banco para el cumplimiento de este propósito como investigadores, representantes o auditores o expertos deberá contar con la más amplia colaboración de las autoridades respectivas. Todos los costos relativos al transporte, salario y demás gastos de dicho personal, serán pagados por el Banco.</p> <p>(c) El Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, deberán proporcionar al Banco, si un representante autorizado de este lo solicita, todos los documentos, incluyendo los relacionados con las adquisiciones, que el Banco pueda solicitar razonablemente. Adicionalmente, el Prestatario, el Organismo Ejecutor y el Organismo Contratante deberán poner a la disposición del Banco, si así se les solicita con una anticipación razonable, su personal para que respondan a las preguntas que el personal del Banco pueda tener de la revisión o auditoría de los documentos. El Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, deberá presentar los documentos en un tiempo preciso, o una declaración jurada en la que consten las razones por las cuales la documentación solicitada no está disponible o está siendo retenida.</p>	SI	<p>El BID no realizó visitas para la revisión de cartera administrada por BDES durante 2015.</p>

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		(d) Si el Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, se rehúsa a cumplir con la solicitud presentada por el Banco, o de alguna otra forma obstaculiza la revisión del asunto por parte del Banco, el Banco, bajo su sola discreción, podrá adoptar las medidas que considere apropiadas en contra del Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, según sea del caso.		
	7.03	<u>Informes.</u> El Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, deberá presentar a la satisfacción del Banco, los informes relativos a la ejecución del Proyecto, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización de cada Semestre o en otro plazo que las partes acuerden, preparados de conformidad con las normas que al respecto se acuerden con el Banco; y los demás informes que el Banco razonablemente solicite en relación con la inversión de las sumas prestadas, la utilización de los bienes adquiridos con dichas sumas y el progreso del Proyecto.	SI	Se han presentado 2 informes semestrales de progreso en Febrero y Agosto de 2015.
	7.04	<u>Auditoría Externa.</u> (a) El Prestatario se compromete a presentar, por sí mismo o por intermedio del Organismo Ejecutor, al Banco, dentro de los plazos, durante el periodo y la frecuencia señalados en las Estipulaciones Especiales de este Contrato, los estados financieros y otros informes, y la información financiera adicional relativa a estos que el Banco pudiese solicitar, de conformidad con estándares y principios de contabilidad aceptables al Banco. (b) El Prestatario se compromete a que los estados financieros y otros informes señalados en las Estipulaciones Especiales de este Contrato se auditen por auditores independientes aceptables al Banco, de conformidad con estándares y principios de auditoría aceptables al Banco, y a presentar a la satisfacción del Banco la información relacionada con los auditores independientes contratados que este pudiese solicitar. (c) El Prestatario se compromete a seleccionar y contratar, por sí mismo o por intermedio del Organismo Ejecutor, los auditores independientes a más tardar cuatro (4) meses antes del cierre del primer ejercicio económico en que se inicie la ejecución del Proyecto o en otro plazo que las partes acuerden, de conformidad con los procedimientos y los términos de referencia previamente acordados con el Banco. El Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, deberán autorizar a los auditores para que proporcionen al Banco la información adicional que éste razonablemente pueda solicitarle, en relación con los estados financieros y otros informes auditados. (d) En los casos en que la auditoría este a cargo de un organismo oficial de fiscalización y este no pudiese efectuar su labor de acuerdo con requisitos satisfactorios al Banco o dentro de	SI	Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), fue el encargado de contratar los servicios de auditoría, el BDES cumplió proporcionando información necesaria para la realización del informe de auditoría externa.

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**  
**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**  
 Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador  
 Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Normas Generales**

Cap.	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>los plazos, durante el período y la frecuencia estipulados en este Contrato, el Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda seleccionará y contratará los servicios de auditores independientes aceptables al Banco de conformidad con lo indicado en el inciso (c) anterior.</p> <p>(e) Sin perjuicio de lo establecido en los incisos anteriores, el Banco, en forma excepcional y previo acuerdo entre las partes, podrá seleccionar y contratar los servicios de auditores independientes para la preparación de los estados financieros y otros informes auditados previstos en este Contrato cuando: (i) los beneficios de que el Banco seleccione y contrate dichos servicios sean mayores; o (ii) los servicios de firmas privadas y contadores públicos independientes calificados en el país sean limitados; o (iii) cuando existan circunstancias especiales que justifiquen que el Banco seleccione y contrate dichos servicios.</p> <p>(f) El Banco se reserva el derecho de solicitar al Prestatario o al Organismo Ejecutor, según corresponda, la realización de otra clase de auditorías externas o de trabajos relacionados con la auditoría de proyectos, del Organismo Ejecutor y de entidades relacionadas, del sistema de información financiera y de las cuentas bancarias del Proyecto, entre otras. La naturaleza, frecuencia, alcance, oportunidad, metodología, tipo de normas de auditoría aplicables, informes, procedimientos de selección y términos de referencia serán establecidos de común acuerdo entre las partes.</p>		
XI	Procedimiento Arbitral	<p><u>Composición del Tribunal.</u></p> <p>(a) El Tribunal de Arbitraje se compondrá de tres miembros, que serán designados en la forma siguiente: uno, por el Banco; otro, por el Prestatario; y un tercero, en adelante denominado el “Dirimente”, por acuerdo directo entre las partes, o por intermedio de los respectivos árbitros. Si las partes o los árbitros no se pusieren de acuerdo respecto de la persona del Dirimente, o si una de las partes no pudiera designar árbitro, el Dirimente será designado, a petición de cualquiera de las partes, por el Secretario General de la Organización de los Estados Americanos. Si una de las partes no designare árbitro, este será designado por el Dirimente. Si alguno de los árbitros designados o el Dirimente no quisieren o no pudiere actuar o seguir actuando, se procederá a su reemplazo en igual forma que para la designación original. El sucesor tendrá las mismas funciones y atribuciones que el antecesor.</p> <p>(b) Si la controversia afectare tanto al Prestatario como al Garante, si lo hubiere, ambos serán considerados como una sola parte y, por consiguiente, tanto para la designación del árbitro como para los demás efectos del arbitraje, deberán actuar conjuntamente.</p>	N/A	El BDES al 31 de diciembre de 2015 no cuenta con un tribunal de arbitraje.

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Anexo Único

#### El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
I	Objetivo	1.01 El objetivo del Programa es mejorar las condiciones habitacionales de la población de ingresos bajos y medios, aumentando la capacidad del sector vivienda de atender la demanda habitacional de dicha población con eficiencia y equidad.	SI	El Ministerio de Obras Públicas, ha desarrollado el programa en forma general. BANDESAL interviene en los estudios de demanda habitacional (urbana y rural), leasing habitacional y estudios de la orientación de remesas para el sector vivienda.
II	Definición	2.01 El Programa comprende los siguientes componentes:		
		2.02 Componente I. Subsidios para vivienda social El objetivo de este componente es reducir la brecha de Financiamiento para que familias de ingresos bajos y medios mejoren sus viviendas y accedan a viviendas nuevas en el mercado formal, a través de la entrega de subsidios directos a las familias. Se financiarán tres tipos de subsidios, que se describen en los subcomponentes a continuación.	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
		2.03 Subcomponente Mejoramiento de piso Este Subcomponente consiste en el reemplazo de pisos de tierra por pisos de cemento en viviendas con paredes y techos en Buenas condiciones. Se financiarán subsidios para familias de ingresos iguales, o menores a dos salarios mínimos rurales (SM) que serán complementados con aportes y/o ahorros y que no incluyen un crédito hipotecario. Se estima que el subsidio será en promedio de US\$500 por vivienda. El marco institucional y de ejecución, que incluye los criterios de selección de los municipios y de las familias beneficiarias de este subsidio, el mecanismo de gestión y el ciclo de proyectos detallado de este subcomponente constan en el manual operativo.	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
		2.04 Subcomponente emergencias habitacionales Este subcomponente consiste en proveer viviendas nuevas a familias con ingresos menores a cuatro SM de comercio, que reemplazan viviendas destruidas por fenómenos naturales y/o que se encuentran en zonas de riesgo. Se financiarán subsidios bajo distintas modalidades dependiendo de los siguientes aspectos: (i) el nivel de ingreso de las familias afectadas; (ii) la posibilidad de construcción de vivienda en un lote del mismo asentamiento pero fuera de la zona de riesgo. (iii) la necesidad de reasentamiento a una zona diferente; y/o (iv) la capacidad de adquirir una vivienda existente complementando el subsidio con ahorro y crédito. Se estima que el subsidio será en promedio de US \$4,000 por vivienda. Las condiciones de utilización del subsidio se definirán en el manual operativo de este subcomponente.	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).

**Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)**

**Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II**

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

**Anexo Unico**

**El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II**

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>Subcomponente subsidio + ahorro + crédito</p> <p>Este subcomponente consiste en complementar el subsidio con ahorros familiares y un crédito de entidades financieras. Se financiarán subsidios directos para familias de ingresos entre dos y cuatro SM de comercio que demuestren que cuentan con los ahorros necesarios y cumplen las condiciones requeridas para acceder a un crédito. Los usos del subsidio, responsabilidades institucionales y otros aspectos relacionados con este tipo de subsidio serán definidos como parte del diseño integral del Sistema de Ahorro y Financiamiento Habitacional (SAFH). El diseño del SAFH incluirá: (i) identificación de mecanismos de Financiamiento existentes para la adquisición de viviendas y adaptaciones necesarias para su combinación con un sistema de subsidio directo a la demanda; (ii) identificación de instrumentos de ahorro y formas alternativas de aporte para el componente obligatorio de ahorro/aporte; (iii) cuantificación y caracterización de la capacidad de producción de viviendas, diferenciando los distintos segmentos de mercado según capacidad de pago; y (iv) identificación de los requerimientos de coordinación entre el VMVDU, FSV, FONAVIPO e ILP para operar el SAFH. El manual operativo de este subcomponente resultará del diseño integral del SAFH.</p>	N/A	El componente es ejecutado MOPTVDU a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) Fondo Social para la Vivienda (FSV), el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) e Instituto de legalización de propiedad (ILP).
		<p>Componente II. Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios.</p> <p>El objetivo de este componente es apoyar la ejecución de inversiones orientadas a mejorar las condiciones habitacionales de 6,000 familias residentes en los asentamientos urbanos precarios de mayor pobreza del país. Se financiarán subsidios colectivos para inversiones de infraestructura básica, habitación de espacios comunitarios, equipamiento urbano, obras de mitigación de riesgos y costos para la legalización de propiedades. Se intervendrá en municipios priorizados con base en dos factores: (i) precariedad severa y alta, establecida en base a los indicadores del Programa de Pobreza Urbana en El Salvador; y (ii) alta incidencia de violencia establecida en el mapa de violencia elaborado por la Secretaría de Asuntos Estratégicos (SAE). El monto máximo del subsidio será de US\$4,000 por lote. El subsidio será complementado con aportes de las familias (5%) de los Gobiernos Municipales (15%). Los criterios y condiciones de utilización de este subsidio se definen en el manual operativo de este Componente.</p>	N/A	El componente es ejecutado MOPTVDU a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Anexo Único

#### El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		<p>Componente III. Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad.</p> <p>El objetivo de este componente es normar el funcionamiento del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo. Se financiará la implementación de una estrategia integral que incluye: (i) regulación; (ii) supervisión; (iii) información, educación y transparencia; (iv) regularización de lotificaciones existentes; y (v) legalización de lotes. En la primera Línea, se continuará impulsando como eje central, la aprobación de una ley integral que regule la constitución, registro y comercialización de lotificaciones, asegure el respeto a la normativa urbanística y otorgue seguridad jurídica a los adquirentes, implementando actividades incluidas en la estrategia para la regularización del mercado de lotificaciones de desarrollo progresivo del VMVDU</p>	N/A	El componente es ejecutado MOPTVDU a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)
		<p>Componente IV. Fortalecimiento institucional del sector</p> <p>El objetivo de este componente es continuar el fortalecimiento del sector vivienda a través de tres subcomponentes: (i) fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU); (ii) fortalecimiento del Fondo Social para la Vivienda (FSV); y (iii) fortalecimiento del mercado secundario, que se realizará por intermedio del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI).</p>	SI	El componente es ejecutado MOPTVDU a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) por Fondo Social para la Vivienda (FSV) y Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) que ejecutara solamente \$185,000.
		<p>Subcomponente de Fortalecimiento del VMVDU</p> <p>Este subcomponente tiene el objetivo mejorar la capacidad del VMVDU para ejercer sus competencias de entidad rectora del sector vivienda e implementar programas para población de bajos ingresos. Bajo este subcomponente se financiará la implementación del plan de fortalecimiento del VMVDU, que incluye: (i) formulación y concertación de políticas y leyes de vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y acceso al suelo, descentralización de capacidades de gestión territorial; y (ii) modernización tecnológica, que incluye el desarrollo del Sistema de Información, Monitoreo, Seguimiento y Evaluación (SIMSE), el Servicio de Atención al Cliente y el Servicio de Ventanilla Única. El Plan de fortalecimiento describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.</p>	N/A	El componente es ejecutado MOPTVDU a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
		<p>Subcomponente de fortalecimiento FSV</p> <p>Este subcomponente tiene el objetivo de apoyar la ejecución del Programa de</p>	N/A	

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Anexo Unico

#### El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		Fortalecimiento Institucional y Financiero II del FSV (PFIF2). El PF3F2 incluye modificaciones de las políticas de otorgamiento y administración de crédito, tasas de interés, mejoras en el gobierno corporativo y un Programa de Modernización II (PDM2) del FSV. Como parte de la implementación del PDM2, se financiará el análisis de la gestión financiera, el incremento del use de tecnología para información de créditos, y otros aspectos incluidos en el mismo. El PFIF2 describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación, identificando sus fuentes de Financiamiento.		El componente es ejecutado Fondo Social para la Vivienda (FSV).
		2.11 Subcomponente de fortalecimiento del mercado secundario El tercer subcomponente tiene el objetivo de crear condiciones a instrumentos para ampliar las fuentes de recursos para el financiamiento hipotecario. Bajo este subcomponente se financiará consultorías para desarrollar operaciones de titularización e instrumentos financieros para dirigir remesas hacia la inversión en vivienda así como el desarrollo de mecanismos para Financiamiento de vivienda de interés social, a través de fondos de inversión inmobiliarios y otros contemplados en el plan para continuar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Este plan describe las actividades y resultados a obtenerse como producto de su implementación.	SI	Al 31 de diciembre de 2015, se ha cumplido con la contratación para la realización de la consultoría "Diseño y estructuración de un fondo para la operación de financiamiento por medio de leasing habitacional" por un monto de US\$31,075. El Banco emitió No objeción en carta CES-40/2015.
		2.12 Componente V Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS) El objetivo de este componente es fortalecer las competencias y capacidad institucional de la AMSS para responder a las demandas habitacionales de la población de bajos ingresos del municipio. Se financiarán inversiones en los cuatro ejes que conforman la línea de vivienda social de la política de desarrollo urbano de la AMSS: (i) Subsidios colectivos para el mejoramiento integral de asentamientos, en el cual se estima beneficiar a 1,400 familias de ingresos menores a dos SM con un monto máximo de subsidio de US\$4,000 por familia; (ii) reducción de la vulnerabilidad de comunidades en riesgo ante desastres naturales, a través de pequeñas obras de prevención y/o reforzamiento de infraestructuras, en el que se estima beneficiar 1,800 familias de ingresos menores a dos SM de comercio; (iii) legalización de tierras para 200 familias de bajos ingresos; y (iv) fortalecimiento institucional de la AMSS. Los criterios y condiciones de utilización de los subsidios colectivos se definen en el manual operativo.	N/A	El componente es ejecutado Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Anexo Único

#### El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario																											
		2.13	N/A	El componente es ejecutado Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).																											
III	Costo del Programa y Plan Financiamiento	3.01	SI	El BDES administra el sub-componente Fortalecimiento del mercado secundario cuyo presupuesto asignado es por US\$185,000.00; con el cual se busca crear condiciones e instrumentos para ampliar las fuentes de recursos para el financiamiento hipotecario.  Bajo este subcomponente se financiara consultorías para desarrollar operaciones de titularización e instrumentos financieros para dirigir remesas hacia la inversión de vivienda así como el desarrollo de mecanismos para financiamiento de vivienda de interés social, a través de fondos de inversión inmobiliarios y otros componentes en el plan para continuar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas.																											
		<p><b>Costo y Financiamiento</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Componente</th> <th>Financiamiento (US\$ millones)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Componente I.</b> Subsidios para vivienda social</td> <td>30.00</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td><b>Componente II.</b> Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios</td> <td>26.00</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td><b>Componente III.</b> Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad</td> <td>3.00</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td><b>Componente IV.</b> Fortalecimiento institucional del sector</td> <td>3.74</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td><b>Componente V.</b> Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador</td> <td>7.00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td><b>Auditoría</b></td> <td>0.18</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Evaluación de impacto</b></td> <td>0.08</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>70.00</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </tbody> </table>			Componente	Financiamiento (US\$ millones)	%	<b>Componente I.</b> Subsidios para vivienda social	30.00	43	<b>Componente II.</b> Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios	26.00	37	<b>Componente III.</b> Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad	3.00	4	<b>Componente IV.</b> Fortalecimiento institucional del sector	3.74	5	<b>Componente V.</b> Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador	7.00	10	<b>Auditoría</b>	0.18	1	<b>Evaluación de impacto</b>	0.08		<b>TOTAL</b>	<b>70.00</b>	<b>100</b>
Componente	Financiamiento (US\$ millones)	%																													
<b>Componente I.</b> Subsidios para vivienda social	30.00	43																													
<b>Componente II.</b> Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios	26.00	37																													
<b>Componente III.</b> Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de la propiedad	3.00	4																													
<b>Componente IV.</b> Fortalecimiento institucional del sector	3.74	5																													
<b>Componente V.</b> Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador	7.00	10																													
<b>Auditoría</b>	0.18	1																													
<b>Evaluación de impacto</b>	0.08																														
<b>TOTAL</b>	<b>70.00</b>	<b>100</b>																													
IV.	Ejecución	4.01	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).																											
		4.02	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).																											

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Anexo Unico

#### El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		conformado por representantes de alto nivel técnico de las diferentes carteras e instituciones participantes en los Gabinetes de Gestión Económica y Social del Prestatario; (iii) la elaboración de carpetas técnicas con obras y actividades y sus correspondientes especificaciones, elaboradas por equipos técnicos del VMVDU; (iv) la realización de los procesos de licitación para contratar la ejecución de las obras y actividades identificadas en las carpetas técnicas por el VMVDU; (v) la contratación de las empresas constructoras y Organismos No Gubernamentales (ONG) para la ejecución de las obras; y (vi) la entrega de las obras a las familias.		
		4.03 El manual operativo del Componente II “Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios” contiene, entre otros elementos: (i) la forma en que se realizará la asistencia técnica para la organización comunitaria y el fortalecimiento de los Gobiernos Municipales (GM); (ii) los criterios de identificación y selección de municipios; (iii) los criterios socioeconómicos, legales, ambientales, de infraestructura, y de compromiso para la priorización de los asentamientos; (iv) la descripción detallada de la metodología de reubicación de familias consistente con las políticas del Banco sobre Reasentamiento Involuntario; (v) las responsabilidades de los residentes de los asentamientos y de los Gobiernos Municipales en la formulación, ejecución, y supervisión de las obras; (vi) el contenido y procesamiento de las carpetas técnicas; (vii) el modelo de los convenios de ejecución y Financiamiento que se suscribirán entre el VMVDU y los GM participantes; (viii) el detalle de los compromisos de operación y mantenimiento de las obras de los residentes y GM participantes; y (ix) el rol de liderazgo de los GM en la coordinación de las inversiones financiables por el Programa, con otras entidades participantes del Programa Comunidades Solidarias Urbanas.	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
		4.04 El componente III “Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalización de propiedad”, será ejecutado por el VMVDU en coordinación con la Defensoría del Consumidor (DC), los gobiernos municipales de los municipios beneficiarios y el Centro Nacional de Registros (CNR).	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
		4.05 El componente IV “Fortalecimiento Institucional del Sector” será ejecutado de la siguiente manera: (a) el subcomponente fortalecimiento del VMVDU estará a cargo de las Direcciones de Vivienda y de Ordenamiento Territorial	SI	El BDES administra el sub-componente Fortalecimiento del mercado secundario cuyo presupuesto asignado es por US\$185,000.00; con el

## Gobierno de la República de El Salvador - Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

### Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios – Fase II

Financiado por el Contrato de Préstamo No. 2373/OC-ES, ejecutados por el Banco de Desarrollo de El Salvador (BDES)

Comentarios al Cumplimiento de Cláusulas del Convenio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

#### Anexo Único

#### El Programa: Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, Fase II

Artículo	Norma	Descripción	Cumplido	Comentario
		del VMVDU; (ii) el subcomponente de fortalecimiento estará a cargo del FSV por esta entidad, y (iii) el subcomponente de fortalecimiento del mercado secundario estará a cargo del BMI. Las relaciones de ejecución entre el Organismo Ejecutor y los Organismos Co-ejecutores se establecen en los convenios de co-ejecución a que hacen referencia las Cláusulas 3.02 y 3.03 de las Estipulaciones Especiales de este Contrato.		cual se busca crear condiciones e instrumentos para ampliar las fuentes de recursos para el financiamiento hipotecario.
		<p>Para la coordinación general del Programa el VMVDU designará un Coordinador que tendrá las siguientes responsabilidades:</p> <p>(i) realizar el seguimiento y monitoreo de la ejecución del Programa con base en lo establecido en los instrumentos de gestión del mismo, entre otros: POA y Plan de Adquisiciones y con el apoyo de las distintas Direcciones y Unidades organizacionales del VMVDU y de los Organismos Co-ejecutores;</p> <p>(ii) consolidar la información que sobre la administración financiera de los recursos del Programa le provea la Unidad Financiera Institucional (UFI) del MOPTVDU y los Organismo Co-ejecutores ; y (iii) supervisar la gestión de las adquisiciones que se realicen por la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales (UACI) del MOPTVDU para el Programa. El Coordinador de la Unidad será un funcionario de planta del VMVDU. La administración financiera del Programa se realizará por la Unidad Financiera Institucional (UFI) del MOPTVDU y las contrataciones se realizarán por la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales (UACI) del MOPTVDU, las mismas que serán reforzadas con los consultores especializados contratados de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.03 de las Estipulaciones Especiales de este Contrato.</p>	N/A	El componente es ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU) a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
		<p>El componente V “Subprograma Alcaldía Municipal de San Salvador”, será ejecutado por la AMSS. La AMSS actuará por intermedio de una Unidad Ejecutora de Proyectos de Vivienda (UEPV) que se establecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía. La UEPV se conformará con personal de la AMSS y será reforzada con los consultores especializados. La administración financiera de este Componente se realizará por la Unidad Financiera Institucional (UFI) de la AMSS y las contrataciones se realizaran por la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales (UACI) de la AMSS, las mismas que serán reforzadas con consultores especializados contratados de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.03 de las Estipulaciones Especiales de este Contrato.</p>	N/A	El componente es ejecutado Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).