

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1152/1177/06/2020
JUNTA DIRECTIVA**

Certificado en la Norma de Calidad ISO 9001:2015, No. 2228-1
"Prestación de Servicios de Crédito y Subsidios para vivienda de Interés Social".

En las Oficinas del Fondo Nacional de Vivienda Popular, ubicadas sobre la Alameda Juan Pablo II, entre 37 y 39 Avenida Norte, en San Salvador, a las nueve horas del dieciséis de junio de dos mil veinte, dada la emergencia y el mandato gubernamental, así como el Decreto Legislativo de no transitar para evitar la propagación del COVID19, nos vemos obligados a realizar sesión de Junta Directiva de manera virtual, utilizando las herramientas que la tecnología nos ofrece para poder darle continuidad a las actividades de nuestra Institución, para la presente Sesión se hará uso de la herramienta Zoom, dicha plataforma permite realizar videoconferencias, hacer chats y compartir archivos de forma rápida y sencilla, este medio empleado da la garantía para que cada miembro pueda intervenir, deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, dejando constancia probatoria para ello, por lo que se procede a celebrar la presente sesión extraordinaria virtual, con la asistencia de los señores: Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva; Arq. Rafael Pérez Cabrejo, Director Propietario, designado por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores; Lic. Anna María Copien de Valenzuela, Directora Propietaria, designado por parte del Ministerio de Vivienda; Lic. Iris de los Angeles López de Asunción, Directora Propietaria, designada por parte de COMURES; Lic. Eduarda Coralia Jovel Ponce, Directora Suplente, designada por parte del Ministerio de Hacienda; Lic. Juan Karl Edgardo Trigueros Henríquez, Director Propietario, designado por parte del Banco Central de Reserva; Ing. Luis Francisco Jaime Peña, Director Propietario, designado por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero e Ing. José Ernesto Muñoz Carranza, Director Ejecutivo y Secretario de Junta Directiva.

No asistió: Ing. Ismael Atilio Nolasco.

VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM Y LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

Verificado el quórum, la Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva, declara abierta y legalmente instalada la presente sesión Extraordinaria virtual.

Se da lectura al Acta No. 1151/1176/06/2020 de fecha diez de junio de dos mil veinte.

APROBACION DE AGENDA

La Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva, somete a aprobación la agenda la cual es aprobada en su contenido y se procede al desarrollo.

RESPONSABLE	PUNTOS	CONDICION DEL PUNTO
Unidad Financiera Institucional	1. Presentación de opiniones respecto a la transferencia de las utilidades generadas por FONAVIPO al fondo de contribuciones, tomando en consideración lo establecido en el Decreto Legislativo No. 2 que reforma el Decreto Legislativo No. 745 de fecha 25 de julio de 2017.	Oficiosa
Unidad Jurídica	2. Informe a Junta Directiva sobre cobro efectuado por la alcaldía municipal de Soyapango.	Oficiosa
Unidad Jurídica	3. Solicitud de autorización para gestionar y tramitar reformas a la ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular.	Oficiosa
Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción	4. Tercer informe del avance de la formación de la junta administradora del condominio santa lucia y gestión de cobro de la cuota de administración.	Oficiosa
Unidad de Riesgos	5. Protocolo para medidas por retorno a la oficina por COVID-19.	Oficiosa
Junta Directiva	6. Solicitud remisión de consulta al comité de normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, sobre aplicación de las "Normas técnicas temporales para enfrentar incumplimientos y obligaciones contractuales" amparadas en el Decreto Legislativo No. 593, declarado inconstitucionalidad por la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.	Oficiosa

ACUERDO No. 8474/1152 PRESENTACION DE OPINIONES RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DE LAS UTILIDADES GENERADAS POR FONAVIPO AL FONDO DE CONTRIBUCIONES, TOMANDO EN CONSIDERACION LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO LEGISLATIVO No. 2 QUE REFORMA EL DECRETO LEGISLATIVO No. 745 DE FECHA 25 DE JULIO DE 2017.

La administración a través de la Unidad Financiera Institucional, presenta a Junta Directiva, presentación de opiniones respecto a la transferencia de las utilidades generadas por FONAVIPO al fondo de contribuciones, tomando en consideración lo establecido en el Decreto Legislativo No. 2 que reforma el decreto legislativo No. 745 de fecha 25 de julio de 2017.

I. ANTECEDENTES

En Diario Oficial No. 100, Tomo No. 419 de fecha 1 de junio de 2018 fue publicado el Decreto Legislativo No. 2 que Reforma al Decreto Legislativo No. 745 de fecha 25 de julio de 2017.

En el Art. No. 2 del Decreto Reformado se estableció lo siguiente:

Tanto el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), como las entidades financieras con las que dicho Fondo mantiene relaciones de gestión, relacionadas con el "Programa Casa para Todos" deberán transferir al patrimonio de FONAVIPO, con carácter obligatorio e improrrogable, los recursos que se vayan obteniendo por la venta de los inmuebles a realizar, hasta la completa amortización del monto total del saldo de la deuda que por concepto de certificados de inversión ha pagado el Estado en su calidad de garante de dicha obligación.

(...) Las transferencias a que se refiere la presente disposición deberán registrarse como aportes extraordinarios de parte del Estado para FONAVIPO (...)

II. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO:

1. Artículo 14: Atribuciones de la Junta Directiva:
 - m) Conocer y aprobar el balance, el estado de utilidades y pérdidas y otros Estados Financieros, la liquidación del presupuesto y acordar la aplicación de utilidades de acuerdo con la presente Ley;
 - o) Las demás que le corresponden de acuerdo con esta Ley, reglamentos y demás disposiciones aplicables
2. Artículo 17: en su literal g) establece como atribuciones del Director Ejecutivo, "someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos, verbalmente o por escrito, según la importancia del caso.
3. Artículo 36. Créase el Programa de Contribuciones para la Vivienda, en adelante denominado "El Programa", el cual será administrado por el Fondo, constituyendo un patrimonio especial, y estará conformado por:
 - f) De las utilidades netas generadas por el Patrimonio General del Fondo, se podrá transferir hasta un veinticinco por ciento de dichas utilidades en calidad de aporte al Fondo de Contribuciones, previo acuerdo de Junta Directiva.

Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado

En las Normas sobre el cierre y apertura de cuentas C.2.14, Numeral 2 Liquidación de las Cuentas de Resultados se establece lo siguiente: las instituciones facultadas por disposiciones legales para distribuir los resultados del año anterior, deberán en el curso del primer semestre del ejercicio siguiente a la generación de éstos, distribuir el saldo de la cuenta RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES de acuerdo con las regulaciones establecidas al efecto.

III. DESARROLLO

FONAVIPO Banco al haber desarrollado el Programa Casa para Todos, el cual aún se está comercializando un proyecto, fue afectado financieramente, sufrió muchas consecuencias como la disminución

significativa de la cartera de crédito, cancelación de la línea de financiamiento con BCIE al caer en impago con dicha Institución, pérdida de la imagen Institucional, disminución en sus activos y patrimonio y en otros aspectos, así como también el hecho que a partir del año 2013 presentara perdidas en sus Estados Financieros por 5 años consecutivos hasta el año 2018 cuando se reformo el Decreto Legislativo No. 745 permitiendo que esta Institución no solo absorbiera los gastos del Programa sino que también tuviera un ingreso adicional por la venta de las unidades habitacionales tal como se ha citado anteriormente, generando Utilidad en los Estados Financieros y fortaleciendo el patrimonio general del Fondo (FONAVIPO banco).

A solicitud del Coordinador de Presidencia de FONAVIPO, la administración a través de la Unidad Financiera Institucional solicitó opinión al Jefe de la Unidad Jurídica y al Superintendente Adjunto de Instituciones Estatales de Carácter Financiero el Licdo. Gustavo Eduardo Cruz Valencia, sobre si existía alguna objeción o impedimento según los establecido en el Decreto Legislativo No 2 que reforma al Decreto Legislativo No. 745 al aplicar lo determinado en el Artículo 36 Literal f de la Ley de FONAVIPO en el caso de realizar la transferencia de un porcentaje de las utilidades del Fondo generadas por los ingresos del Decreto en mención, hacia el Fondo Especial de Contribuciones.

Años	dic-12	dic-13	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	may-20
Utilidad o perdida del Ejercicio	\$1,040,778.00	-\$1,956,124.12	-\$3,304,050.29	-\$3,449,567.67	-\$1,449,593.73	-\$1,697,905.94	\$518,416.45	\$1,893,500.35	\$905,207.19

La opinión del Jefe la Unidad Jurídica es la siguiente:

Hago referencia a su petición por correo electrónico de fecha 20 de febrero del corriente año, por el cual solicita opinión jurídica en cuanto a que si se incumpliría con lo establecido en el Art. 2 del Decreto Legislativo No. 2, en el caso que se aplicara el Art 36 literal f) de la ley de FONAVIPO, sobre lo cual le manifiesto lo siguiente:

El Decreto Legislativo No. 2 es un decreto especial que vino a reformar el Decreto Legislativo No. 745 de fecha 25 de julio de 2017, por el cual se introducen modificaciones a la Ley de Presupuesto vigente de esa fecha, con el propósito de transferir recursos a FONAVIPO por un monto de \$16,000,000.00 para cubrir servicio de la deuda, en calidad de garante de la misma como Estado, por la emisión de certificados de inversión que FONAVIPO realizó. En el Art. 2 del decreto 745 se dispone que tanto FONAVIPO como las instituciones financieras relacionadas al Programa Casa Para Todos debían transferir al **Fondo General del Estado**, los recursos que se fueran obteniendo por la venta de los inmuebles a realizar, con el objeto de ir amortizando el pago antes referido, realizado por el Estado.

El considerando VIII del Decreto Legislativo No.2, establece que dicho decreto se creó entre otras cosas "en atención a que FONAVIPO tiene por objeto facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social; es indispensable y adquiere importancia estratégica, fortalecer financieramente el patrimonio de FONAVIPO, a través de aportes extraordinarios del Estado, que venga a generar mayor liquidez a dicha entidad, con la finalidad que pueda ampliar los programas habitacionales que ejecuta", (lo subrayado es nuestro). De este considerando se puede ver que el espíritu del legislador al emitir dicha reforma fue para fortalecer el programa de créditos de FONAVIPO.

Sumado a lo anterior, el Art. 2 del Decreto Legislativo No. 2, concretamente modifica lo contenido en el DL No. 745, en el sentido de dejar plenamente establecido que en adelante **se transferirán a FONAVIPO** los recursos que se fueran obteniendo por la venta de los inmuebles a realizar del programa casa para todos, estableciendo además que las transferencias deben registrarse como aporte extraordinario de aporte del Estado para FONAVIPO.

En razón de lo anterior y en concordancia con lo dispuesto en el considerando VIII del Decreto Legislativo No.2, el objeto de este decreto fue proveer de fondos al FONAVIPO para fortalecer financieramente su patrimonio, por lo tanto, bajo el marco legal antes referido dichos fondos deben utilizarse para los fines previamente establecidos, no siendo posible aplicarlos bajo la disposición del Art. 36 literal f) de la ley de FONAVIPO.

La opinión del Superintendente Adjunto de Instituciones Estatales de Carácter Financiero el Licdo. Gustavo Eduardo Cruz Valencia es la siguiente:

Nos referimos a carta Ref. FNVP/PRE/DE/UFI/42/02/2020 del 2 de los corrientes, suscrita por el Director Ejecutivo de ese Fondo, mediante la cual hace alusión al Decreto Legislativo No. 745 del 25 de julio de 2017, relacionado con el pago de US\$16.0 millones que hizo el Estado como garante de los Certificados de Inversión CIFONA2; así como a la reforma del Art. 2 del citado Decreto aprobado el 24 de mayo de 2018 por medio del D.L. No. 2, con vigencia a partir del 1 de junio de 2018, en el que se estableció que los recursos obtenidos por la venta de inmuebles relacionados con el "Programa Casa para Todos", deben transferirse al patrimonio de FONAVIPO.

Agrega que en el Art. 36 de la ley de esa Entidad, se creó el Programa de Contribuciones para la Vivienda, el cual es administrado por FONAVIPO y constituye un patrimonio especial conformado entre otros con las transferencias de hasta el 25% de las utilidades netas generadas por el patrimonio general del Fondo, previo acuerdo de la Junta Directiva. Según lo dispuesto en el literal f) del citado artículo

Con base en lo anterior, consultan a esta Superintendencia, si no existe objeción para realizar transferencias de las utilidades del Fondo generadas por los ingresos del Decreto antes indicado, hacia el fondo especial de contribuciones.

Sobre el particular, le informamos que después del análisis realizado por esta Superintendencia, no se advierte impedimento de carácter técnico ni legal, para que si así lo acuerda la Junta Directiva de FONAVIPO, y en el ejercicio de las facultades que le otorgan los Arts. 14 literales m) y o) y 36 literal f) de la Ley de ese Fondo, realicen transferencia de las

utilidades netas generadas de su patrimonio General, en calidad de aporte al Programa de Contribuciones para la Vivienda, que para efectos contables se identifica como Fondo Especial de Contribuciones.

Atentamente,



Gustavo Eduardo Cruz Valencia
Superintendente Adjunto de Instituciones
Estatales de Carácter Financiero

IV. Considerando las opiniones anteriores, el equipo técnico conformado por el Director Ejecutivo, Coordinador de Presidencia, Jefe de la Unidad Jurídica, Jefe de la Unidad Financiera Institucional y Jefe de la Unidad de Contabilidad quienes analizaron las dos opiniones, recomiendan A JUNTA DIRECTIVA:

1. Darse por enterado de la opinión del Jefe de la Unidad Jurídica Licdo. Carlos Daniel Ayala y del Superintendente Adjunto de Instituciones Estatales de Carácter Financiero el Licdo. Gustavo Eduardo Cruz Valencia sobre la aplicación del Artículo 36 Literal f de la Ley de FONAVIPO, considerando lo establecido en el Decreto Legislativo No 2 que reforma al Decreto Legislativo No. 745 de fecha 25 de julio de 2017.
2. Considerado los argumentos del Jefe de la Unidad Jurídica y en atención a la jerarquía legal que establece el D.L. No.2 y en su considerando VIII, se propone a Junta Directiva no transferir un porcentaje de la Utilidad obtenida en el ejercicio 2019 del Fondo (FONAVIPO Banco) al Fondo Especial de Contribuciones, ya que no se debe a la operatividad de la banca si no al ingreso por la venta de viviendas del Programa Casa para Todos.

V. JUNTA DIRECTIVA después conocer las opiniones del Jefe de la Unidad Jurídica Licdo. Carlos Daniel Ayala y del Superintendente Adjunto de Instituciones Estatales de Carácter Financiero el Licdo. Gustavo Eduardo Cruz Valencia sobre la aplicación del Artículo 36 Literal f de la Ley de FONAVIPO, considerando lo establecido en el Decreto Legislativo No 2 que reforma al Decreto Legislativo No. 745 de fecha 25 de julio de 2017 y la recomendación el equipo técnico **ACUERDA:**

No transferir un porcentaje de la Utilidad obtenida en el ejercicio 2019 del Fondo (FONAVIPO Banco) al Fondo Especial de Contribuciones, ya que no se debe a la operatividad de la banca si no al ingreso por la venta de viviendas del Programa Casa para Todos.

ACUERDO No. 8475/1152 INFORME A JUNTA DIRECTIVA SOBRE COBRO EFECTUADO POR LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOYAPANGO.

La administración a través de la Unidad Jurídica presenta a Junta Directiva informe sobre cobro efectuado por la alcaldía municipal de Soyapango.

I. ANTECEDENTES

Según estado de cuenta de fecha 30 de enero de 2020, FONAVIPO le adeuda al municipio de Soyapango, la cantidad de veintidós mil quinientos veinticinco dólares con setenta y un centavos de dólar, por las licencias y permisos del periodo comprendido entre el año 2014 al 2020, de los cuales mil doscientos treinta y cuatro dólares con veintinueve centavos de dólar, corresponden a multa por no renovación, y seis mil ciento setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos de dólar, corresponden a intereses por mora.

La cuenta está identificada con el número 105324, a cargo de Fondo Nacional de Vivienda Popular -FONAVIPO-, por tasas de licencias y permisos, y marginación de corrección al sistema, por eliminación del cargo de contravención.

II. DESARROLLO

a) OBJETIVO:

Informar a Junta Directiva sobre el contenido del cobro efectuado por la Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Soyapango.

b) CONTENIDO DEL PUNTO:

FONAVIPO, por medio de nota de referencia DE-19/2014, de fecha 27 de enero del año 2014, solicitó al Departamento de Registro Tributario del Alcaldía Municipal de Soyapango, la inscripción, desde esa fecha, de 6 rótulos de publicidad, ya instalados por la sociedad PUBLIMOVIL, S.A. DE C.V., con contenido publicitario del proyecto habitacional Los Almendros.

Respecto de la petición en comento el Jefe en Funciones del Departamento Tributario de la Alcaldía Municipal de Soyapango, emitió resolución a las 14 horas 45 minutos, del día 11 de febrero del año 2014, manifestando lo siguiente: "(...) A) CALIFÍQUESE LICENCIAS ANUALES DE SEIS (6) ROTULOS a nombre de FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) con cuota ANUAL de \$ 342.86 dólares, por cada RÓTULO a partir del AÑO 2014, haciendo un total de \$ 2,057.16 ANUALES, más 5 % Fiestas Patronales, según Diario Oficial, Tomo 317, de fecha 22 de diciembre de 1992, Artículos 1, 2, 3, 8, 11 y Artículos 142 y 143 de la Ley General Tributaria Municipal, tasas por servicios; B) INSCRÍBASE con Cuenta por Tasas No. 105324, a FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), A PARTIR DEL AÑO DOS MIL CATORCE; C) ESTABLECE CONTRAVENCIÓN de \$ 57.14, por cada RÓTULO INSTALADO sin PREVIO PERMISO DE INSTALACIÓN. (...)"

Según el estado de cuenta mencionado, la Alcaldía Municipal de Soyapango, atribuye que FONAVIPO no pagó las licencias y permisos de los rótulos, en los años comprendidos entre el 2014 al 2020, y que tampoco hizo los trámites para la cancelación de la cuenta, lo cual ha generado multas e intereses moratorios.

Cuando la administración tributaria de la Alcaldía de Soyapango hizo la determinación de las tasas, la Unidad Jurídica advirtió que no era legal la contravención impuesta, y por eso siguió los trámites legales para impugnarla, vía recurso de apelación, el cual fue estimado, descargando dicho cobro.

III. MARCO NORMATIVO

Art. 30 de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, y Arts. 5, 7, 11 y 45 al 48 de la Ley General Tributaria Municipal, Art. 20 de la Ordenanza Reguladora de las Tasas y Servicios Municipales de la ciudad de Soyapango y Art. 4 Lit. c) de la Ordenanza Reguladora de Publicidad en el Municipio de Soyapango.

IV. LA ADMINISTRACIÓN, A TRAVÉS DE LA UNIDAD JURÍDICA, RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA

1. Darse por enterada del cobro efectuado por la Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Soyapango.
2. Requerir informe explicativo a la Unidad de Operaciones y Proyectos en Reconstrucción, a fin exprese si se efectuaron o no los pagos de las licencias y permisos de los rótulos de publicidad, y sobre las gestiones realizadas para la desinstalación de los mismos y cancelación de la cuenta.
3. Instruir a Auditoría Interna efectuar un examen especial sobre la cuenta por pagar, a nombre de FONAVIPO y el seguimiento del trámite de desinstalación de los rótulos de publicidad a que se refiere.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer el informe presentado por la Unidad Jurídica, ACUERDA:

1. Darse por enterada del cobro efectuado por la Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Soyapango.
2. Requerir informe explicativo a la Unidad de Operaciones y Proyectos en Reconstrucción, a fin que exprese si se efectuaron o no los pagos de las licencias y permisos de los rótulos de publicidad, y sobre las gestiones realizadas para la desinstalación de los mismos y cancelación de la cuenta.
3. Instruir a Auditoría Interna efectuar un examen especial sobre la cuenta por pagar, a nombre de FONAVIPO y el seguimiento del trámite de desinstalación de los rótulos de publicidad a que se refiere.

ACUERDO No. 8476/1152 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA GESTIONAR Y TRAMITAR REFORMAS A LA LEY DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.

La administración a través de la Unidad Jurídica presenta a Junta Directiva solicitud de autorización para gestionar y tramitar reformas a la ley de FONAVIPO

I. ANTECEDENTES

La Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, ha sido creada por Decreto Legislativo número 258, de fecha 08 de junio del año 1992, publicada en el Diario Oficial número 104, Tomo 315, de esa misma fecha.

El Art. Art. 67, de la Ley de Creación de FONAVIPO, establece que su entrada en vigencia fue ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

El recién pasado 08 de junio, la Ley en comento cumplió 28 años, desde su creación, tiempo durante el cual ha cambiado de la realidad que motivó su redacción, lo que hace propicio su adecuación a los programas, necesidades, planes y proyectos que contribuyan al cumplimiento de su objetivo.

II. DESARROLLO

a) OBJETIVO:

Solicitar a Junta Directiva, autorización para gestionar y tramitar reformas a la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

b) CONTENIDO DEL PUNTO:

Se ha advertido que un eficiente y eficaz cumplimiento del objetivo de FONAVIPO, requiere disponer de un instrumento legal adecuado a los programas, necesidades, planes y proyectos actuales y futuros.

Ello permitirá a FONAVIPO generar mejores soluciones habitacionales y ampliar la cobertura de su población objeto.

Bajo esa línea de pensamiento, se estima conveniente mejorar la redacción del Art. 2, que refiere al objeto fundamental; sustituir el literal a) y f), y agregar el literal o) del Art. 3, que contiene las atribuciones de FONAVIPO, a fin de expandir cobertura; reformar el Art. 19 literal b), que refiere a ampliación de asignación patrimonial de parte del Gobierno Central; derogar los Arts. 23, 24 y 25 que refiere a la figura del Delegado Auditor y la potestad jurisdiccional, por no ser aplicable operativamente; sustituir el Art. 31, a fin de ampliar el catálogo de entidades autorizadas para el Programa de Créditos; sustituir el Art. 39 y 41, a fin de extender y mejorar la cobertura del Programa de Contribuciones para Vivienda y ampliar el procedimiento para su otorgamiento; y sustitución del Art. 42 a fin de especificar el momento en que se iniciará el computo del plazo de restricciones.

Se anexa proyecto de reformas.

III. MARCO NORMATIVO

Arts. 133 ordinal 2º, 134, 136, 139, 140, 142 y 168 ordinal 7º de la Constitución de la República y Art. 73 y siguientes del Reglamento Interior de la Asamblea Legislativa.

IV. LA ADMINISTRACIÓN, A TRAVÉS DE LA UNIDAD JURÍDICA, RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA

Autorizar la gestión y tramite de reformas propuestas a la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer la recomendación de la Unidad Jurídica, ACUERDA:

1. Autorizar el proyecto de reformas a la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, de acuerdo a lo presentado por la administración.
2. Autorizar a la Directora Presidenta de la Junta Directiva, para gestionar a través de la Secretaría de Asuntos Jurídicos y Legislativos de la Presidencia de la República, el procedimiento para la aprobación de las reformas referidas.

ACUERDO No. 8477/1152 "TERCER INFORME DEL AVANCE DE LA FORMACION DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA Y GESTION DE COBRO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACION".

La administración a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, presenta a Junta Directiva, tercer informe del avance de la formación de la junta administradora del condominio santa lucia y gestión de cobro de la cuota de administración.

I. ANTECEDENTES

En reunión de Junta Directiva sesión extraordinaria 1151/1176/06/2020, de fecha 10 de junio se recomendó que se rindiera informes de avance sobre la gestión para la conformación de la junta directiva que administrara el condominio Santa Lucia y del cobro de la cuota de administración.

II. CONTENIDO DEL PUNTO

A) GESTION DE COBRO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACION

Formato de recibo de cobro:

Esta propuesta de formato fue proporcionada por la UFI y compartido con la Unidad Jurídica, UOPR, Dirección Ejecutiva.

CONDOMINIO SANTA LUCIA		RECIBO No.
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)		
Fecha:	Cuota	US\$ _____
Mes a pagar:	Mora (1%)	US\$ _____
Edificio No.	Total a pagar US\$ _____	
Apartamento No.		
Recbí de:		
DUI No.		
Cantidad en letras:		
Por concepto de:		
<input type="checkbox"/> Cuota por mantenimiento y conservación <input type="checkbox"/> Mora		
F. _____	F. _____	
Nombre y firma de encargado		Nombre y firma de quien pago
Este pago es de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Administración de Condominio Urbanización Santa Lucia		Original-Quedar Duplicado-Contabilidad Tercerado-Archivo
El pago de la cuota se debe hacer dentro de los primeros 5 días del mes. La mora en el pago genera un interés del 1% mensual sobre el valor de la cuota		

Número de cuenta

La Unidad Financiera Institucional informo que la cuenta en la que se depositaran los fondos provenientes de la recolección de la cuota de Administración del Condominio Santa Lucia será: **BANCO CUSCATLAN es 001-301-00-006059-3 FONAVIPO CONDOMINIO SANTA LUCIA MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.**

Notificación de inicio de cobro

La Unidad Jurídica recomienda usar el siguiente formato, para notificar a los propietarios del Condominio Santa Lucia, del inicio de cobro de la cuota de administración.

NOTIFICACION DE COBRO

San Salvador, XX de XXXXXX del año XXXXX

Sr. _____,
Presente.

Reciba un cordial y atento saludo del Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO.

En esta oportunidad nos dirigimos a usted en su calidad de propietario del apartamento XXX del edificio XXX, haciéndole un atento recordatorio a lo expresado en el Art. 18 de la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, y Art. 47 letra a) del Reglamento de Administración del Condominio Santa Lucia, en el sentido de hacer efectivo el pago de las cuotas de mantenimiento y conservación, así como los intereses correspondientes, que como propietario le corresponde aportar para la administración del Condominio Santa Lucia.

Fundamentándonos en que La Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos impone la obligación de contribuir con los gastos generales de mantenimiento y conservación, y El Reglamento de Administración del Condominio Santa Lucia, que establece que todo propietario debe pagar, en el concepto mencionado, de forma anticipada y dentro de los primeros 5 días de cada mes, por Apartamento, la cantidad de doce centavos de dólar, por cada metro cuadrado o fracción, sobre la base del área superficial.

De acuerdo a nuestros registros, no ha realizado ningún pago, ni directamente o por consignación, pese a que su cuota mensual es de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dólares con XX/XXX centavos de dólar (US\$XX.XX), a razón de XXXX por cada metro cuadrado o fracción del área superficial del Apartamento, del cual es propietario, desde el día XX de XXXXX del año XXXX.

Como ya es de conocimiento, FONAVIPO ha contratado los servicios de vigilancia, servicios de jardinería, servicios Multifuncionales y otros, desde la constitución del régimen del Condominio, a fin de mantener los estándares de calidad de infraestructura, seguridad y presentación, y con ello contribuir a mantener una buena calidad de vida de los condóminos y sus familiares.

En esa medida, FONAVIPO ha incurrido en el pago de los gastos de mantenimiento y conservación, como propietario de Apartamentos, durante todo este tiempo, aún cuando correspondía su aportación a todos condóminos, a través de la cuota que fija el Reglamento de Administración del Condominio Santa Lucía, tal como lo permite el Art. 23 de la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.

Dado que FONAVIPO es una institución pública, regida por el principio de legalidad y sujeta a supervisión por parte de los entes reguladores, nos vemos en la necesidad de efectuarle el presente requerimiento.

Toda consulta relacionada con el pago de la cuota de mantenimiento y conservación, puede realizarla en la Oficina de Comercialización de Inmuebles, situada dentro del Condominio.

No se omite manifestar que, de acuerdo al Reglamento de Administración del Condominio Santa Lucía, el retraso en el pago de las cuotas referidas provoca que se generen intereses moratorios del 1% mensual sobre el valor de las cuotas atrasadas.

Lo que se hace de conocimiento para los efectos correspondientes.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fondo Nacional de Vivienda Popular

Cronograma de actividades:

DESCRIPCION	TIEMPO EN SEMANAS																UNIDADES RESPONSABLES
	JUNIO		JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE						
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
Recopilación de información	X	X															UOPR y Comercialización
Aperturar Cuenta Bancaria	X							X									UFI
Elaborar el método de calculo de las cuotas pendientes y mora		X	X	X													Direccion Ejecutiva, UOPR, Comercialización,UFI, UTI
Establecer el mecanismo de cobro	X	X															Direccion Ejecutiva, UOPR, Comercialización,UFI, UTI
Inicio de cobro cuota de administración			X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	UOPR, Comercialización,UFI
Sistema de cobro digital								X									UTI, Direccion Ejecutiva, UOPR, Comercialización,UFI
Capacitación del personal								X	X								UTI, UOPR, Comercialización
Elaborar estados de cuenta y distribución		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	UOPR, Comercialización
Realizacion de la asamblea de propietarios																X	Comisión asignada por Presidencia, Unidad Jurídica

- Acciones programadas
- Avance

Recomendación de la unidad jurídica de FONAVIPO

No puede hacerse el cobro solo por el valor del presente mes debido a que con tres notas de pago de los siguientes meses hará presumir legalmente que ya canceló o pagó los anteriores periodos.

Así lo establece el Art. 1441 del Código Civil, "En los pagos periódicos la carta de pago de tres periodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores periodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor."

B) FORMACION DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA.

Las acciones propuestas inician su gestion a partir de la tercera semana de julio. Actualmente se estan coordinando reuniones con las unidades involucradas para retomar la planificacion de las acciones a ejecutar.

DESCRIPCION	TIEMPO EN SEMANAS										UNIDADES INVOLUCRADAS	
	JUNIO		JULIO				AGOSTO					
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Visita de campo												Unidad de Contribuciones y Gestion Social, UOPR
Identificación de propietarios												Unidad de Contribuciones y Gestion Social, UOPR
Certificación extractada												UJ, Unidad de Contribuciones y Gestion Social
Recopilación de información												UJ
Solicitud judicial para la asamblea de propietarios, en el juzgado de lo civil del municipio de Santa Ana												UJ
Asamblea de propietarios												UJ

Correos enviados:

Presentaciones de la reunión de JD del día miércoles 10 de junio del 2020.

Recibí solicitud de información de Nehemías, pero el correo proporcionado no recibe la información enviada.

Estoy pendiente de la convocatoria para reunión para tratar el punto de formación de la junta directiva administradora del Condominio Santa Lucia.

Atentamente

Ing. Victor Antonio Sosa

Jefe Unidad de Operaciones y
Proyectos de Reconstrucción
FONAVIPO.
Tel.: 2501-8888, ext.:338

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO

Art. 17, literal g) Someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La administración, a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, recomienda:

Darse por enterado del informe del estado del proyecto "**TERCER INFORME DE AVANCE DE LA FORMACION DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA Y GESTION DE COBRO POR LA CUOTA DE ADMINISTRACION**".

V. COMENTARIOS RELEVANTES DE JUNTA DIRECTIVA

Solicitar al Director Ejecutivo que dentro del informe se amplíe y especifique sobre la acción administrativa del cobro que corresponde al periodo que inicia al momento de escrituración de los apartamentos a la fecha, esto debido a la responsabilidad específica de las unidades responsables de ejecutar el respectivo trámite administrativo, considerando lo posible dificultad de recuperación de los montos no cobrados, además de eso de los posibles procesos legales de los cuales podrá ser objeto FONAVIPO como institución.

VI. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer la recomendación presentada a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, **ACUERDA:**

Darse por enterada del informe del estado del "**TERCER INFORME DE AVANCE DE LA FORMACION DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA Y GESTION DE COBRO POR LA CUOTA DE ADMINISTRACION**".

ACUERDO No. 8478/1152 PROTOCOLO PARA MEDIDAS POR RETORNO A LA OFICINA POR COVID-19.

La administración por medio de las unidades de riesgo y administrativa, presentan la solicitud de aprobación del "Protocolo para medidas por retorno a la oficina por COVID-19".

I. ANTECEDENTES

En sesión de Junta Directiva No. 1141/1166/03/2020, acuerdo No. 8404/1141 de fecha 18 de marzo de 2020, Junta Directiva aprobó:

1. Aprobar el Plan de Emergencia Institucional para la gestión de la Continuidad del Negocio con los procesos críticos de la institución, de acuerdo al Anexo 1.
2. Aprobar el Anexo 2, Plan de Acción con las medidas que la Administración ha implementado, relacionados a las medidas preventivas y aquellas dictaminadas por la Presidencia de la República a esta fecha por el COVID-19.

II. GENERALIDADES DE LA GESTIÓN DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

Con el objetivo de mantener como mínimo a un 50% del personal laborando presencialmente, (Circular DS-7261 del 14/04/2020) para

continuar con las diversas actividades según planes de trabajo, se ha efectuado programación por unidades organizativas, combinando personal con teletrabajo y presencial. Del cual se anexa detalle.

III. INTERRELACIÓN DE PLANES – ACTUACIÓN

Este Plan de Emergencia Institucional formará parte de los anexos de los planes de contingencia que forman parte del Manual para la Gestión de Continuidad del Negocio y Seguridad de la Información, el cual forma parte el **Anexo 1**, donde se detallan las actividades por procesos identificados como críticos para emergencias.

En cuanto al **Anexo 2**, también fue elaborado en consecuencia a la emergen nacional que emerge al país por el COVID-19, como una medida de prevención enfocada al cuidado de la salud del personal del fondo. Este plan incluye medidas a clientes externos y personal del proyecto destinado en Santa Lucía en Santa Ana.

Se agrega el Protocolo que formará parte de las medidas algunas ya implementadas y otras a implementar, para evitar la propagación del contagio del virus.

IV. SOLICITUD A JUNTA DIRECTIVA

La Administración, a través de la unidad de riesgos y unidad administrativa, solicita a Junta Directiva:

1. Aprobar el Protocolo de medidas por retorno a la oficina por Covid-19
2. Ratificar la programación de labores efectuada por cada unidad organizativa por el periodo como fase 1 del 16 de junio al 6 de julio de 2020.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer el contenido del protocolo presentado por la administración, **ACUERDA:**

1. **Aprobar el Protocolo de medidas por retorno a la oficina por Covid-19.**
2. **Ratificar la programación de labores efectuada por cada unidad organizativa por el periodo como fase 1 del 16 de junio al 6 de julio de 2020.**

ACUERDO No. 8479/1152 SOLICITUD REMISIÓN DE CONSULTA AL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR, SOBRE APLICACIÓN DE LAS "NORMAS TÉCNICAS TEMPORALES PARA ENFRENTAR INCUMPLIMIENTOS Y OBLIGACIONES CONTRACTUALES" AMPARADAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO No. 593, DECLARADO INCONSTITUCIONALIDAD POR LA SALA DE LO CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

Los miembros de Junta Directiva en atención a deliberación sobre los Decretos Ejecutivos y Legislativos declarados como inconstitucionales por la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, específicamente en lo relacionado con el DL No. 593, surgió la consulta de Ing. Luis Jaime a

Lic. Daniel Ayala, Jefe de la Unidad Jurídica de FONAVIPO, sobre la aprobación de las "Políticas para el pago de créditos de las instituciones autorizadas ante la emergencia COVID-19" que están alineadas con las "Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales", en el cual se establecía en su Artículo 9, "***** No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas en cumplimiento de este decreto. En lo que corresponde al sistema financiero, el comité de normas del Banco Central de Reserva de El Salvador dictará la normativa correspondiente*****" y que en base a dicha normativa FONAVIPO estableció las "Políticas para el pago de créditos de las instituciones autorizadas ante la emergencia COVID-19".

A raíz de lo expuesto anteriormente los miembros de Junta Directiva, solicitaron se incorporará punto en la presente sesión, concluyendo que se remitiera correspondencia consultando al Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, emita opinión sobre el proceso a seguir con la aplicación de las "Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales", con el objetivo de poder tomar las consideraciones del caso con las políticas aprobadas por FONAVIPO para con las Instituciones Autorizadas que forman parte del Programa de Créditos de FONAVIPO y que se vieron afectadas por la emergencia decretada de COVID-19.

JUNTA DIRECTIVA, luego de deliberar sobre la declaratoria de inconstitucionalidad del Decreto Legislativo No. 593, **ACUERDA:**

Instruir a la administración remitir nota consultando al Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, que en base a la declaratoria de inconstitucionalidad del DL No. 593, cuál será el proceso a seguir con la aplicación de las "Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales", con copia al Superintendente Adjunto de Instituciones Estatales de Carácter Financiero, ya que según lo establecido en el Artículo 3 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, faculta a la Superintendencia del Sistema Financiero como responsable de supervisar la actividad individual y consolidada de los integrantes del sistema financiero.

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1152/1177/06/2020 del dieciséis de junio de dos mil veinte a las trece horas con treinta minutos.

Lic. Michelle Sol
Presidenta de Junta Directiva

Arq. Rafael Pérez Cabrejo
Director Propietario, designado por
parte del Ministerio de Relaciones
Exteriores

Lic. Anna María Copien de
Valenzuela
Directora Propietaria, designada por
parte del Sector Vivienda

Lic. Iris de los Ángeles
López de Asunción
Directora Propietaria, designada por
parte de COMURES

Lic. Eduarda Corrala Jovel Ponce
Directora Suplente, designada por
parte del Ministerio de Hacienda

Lic. Juan Karl Edgardo Trigueros
Henríquez, Director Propietario,
designado por parte del
Banco Central de Reserva

Ing. Luis Francisco Jaime Peña,
Director Propietario, designado por
parte de la Superintendencia del
Sistema Financiero

Ing. José Ernesto Muñoz Carranza
Secretario de Junta Directiva