

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA VIRTUAL No. JD-1160/1185/08/2020
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 catorce de agosto 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 ordinaria 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 Cordalia 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 Ordinaria virtual.

Se da lectura al Acta No. 1159/1184/07/2020 de fecha treinta de julio 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
Clasificadora PCR, S.A. de C.V.	1. Informe de clasificación de riesgo de FONAVIPO con información financiera al 31 de marzo de 2020, presentado por PCR Riesgo, S.A de C.V.	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	2. Conocimiento de las condiciones de crédito autorizadas por el banco hipotecario.	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	3. Informe seguimiento del proceso de legalización del terreno conocido como comunidad finca La Bretaña, en sus etapas I y II, ubicado en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador, a favor de las familias que lo habitan.	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	4. Informe del proceso de legalización del terreno conocido como comunidad finca La Bretaña etapa III, ubicado en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador, a favor de las familias que lo habitan.	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	5. Informe seguimiento del proceso de legalización del terreno conocido como comunidad finca La Bretaña, en sus etapas I y II, ubicado en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador, a favor de las familias que lo habitan.	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	6. Solicitud de autorización de rectificación de monto de saldo en inventario del valor del inmueble recibido en donación por parte del Estado y Gobierno de El Salvador en el ramo de hacienda, afectado por la ampliación del derecho de vía de la carretera que conduce hacia el oriente del país; inmueble ubicado en el Cantón La Flor, kilómetro 18, carretera panamericana, jurisdicción de San Martín, departamento de San Salvador.	Oficiosa
Unidad de Créditos	7. "Modificaciones a la Política para el pago de Créditos de las Instituciones Autorizadas ante la Emergencia COVID-19".	Oficiosa

ACUERDO No. 8534/1160 INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO DE FONAVIPO CON INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2020, PRESENTADO POR PCR RIESGO, S.A DE C.V.

La Clasificadora de Riesgo, PCR Riesgo presenta a junta directiva Informe de Clasificación de Riesgo con información financiera al 31 de marzo de 2020.

I. ANTECEDENTES

En Consejo de Clasificación N° 48/2020 de fecha 30 de abril de 2020, acordó clasificar a Fonavipo de acuerdo al siguiente detalle:

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN						
Fecha de información	Jun-16	Dic-16	Mar-19	Jun-19	Sept-19	Dic-19
Fecha de comité	16/09/2016	3/04/2017	30/09/2019	29/10/2019	29/1/2020	30/4/2020
Fortaleza financiera	EBBB	EBBB	EBB+	EBB+	EBB+	EBB+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

II. RACIONALIDAD

Los resultados de la clasificación de riesgo se resumen a continuación:
 La clasificación se fundamenta en el crecimiento sostenido de su cartera crediticia, manteniendo la calidad de la cartera en 100% de créditos en categoría A1, aunque con una concentración de deudores moderadamente alta. En cuanto al nivel de ingresos, los ingresos no operacionales provenientes de la reforma al Decreto Legislativo No. 745, siguen compensando el déficit operacional, además de motivar el aumento del resultado neto que impacta positivamente los indicadores de rentabilidad.

Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

III. DESARROLLO

A continuación, se detallan indicadores relevantes al cierre de diciembre 2019:

- Crecimiento de la cartera de créditos.** La cartera de créditos totalizó US\$43.27 millones a marzo 2020, reflejando un incremento interanual de 6.1% respecto a marzo 2019 tras una alta concentración de sus 10 principales deudores, con una participación del 63.1% del total (66.5% a marzo 2019), riesgo que es mitigado con el establecimiento de montos máximos para el otorgamiento de créditos a las Instituciones Autorizadas (IA's) y familias beneficiarias.
- Calidad de la cartera de créditos.** A la fecha de análisis, FONAVIPO presentó una composición del 100% en créditos de categoría "A1" derivado de la mejora en la calificación interna de las IA's, contribuyendo a la conducta histórica en la cual dicha cartera ha presentado una mora cero, a causa de su carácter como institución financiera de segundo piso; además, Fonavipo cuenta con garantías adicionales como los depósitos restringidos y provisiones para dar cobertura a los créditos otorgados. Sin embargo, debido a la Emergencia Nacional se acordó suspender desde marzo a junio las reservas de liquidez para cancelar los depósitos en garantía con las IA's, afectando la cobertura que estos dan a la cartera de créditos (21.5% a la fecha de análisis).
- Sólida estructura patrimonial.** FONAVIPO mantiene una fuerte estructura patrimonial conformada por los aportes del Estado, misma que se

fortalece anualmente con la acumulación de utilidades generadas por la institución, situación que se ve beneficiada tras el impulso que otorgan los ingresos extra recibidos por la reforma al Decreto Legislativo N°745. Además de mantener una tendencia a la baja en el monto de pasivos por la amortización de su financiamiento con terceros. Lo anterior se refleja en los buenos niveles que presentan sus indicadores de solvencia, con un coeficiente patrimonial de 34.7% mayor al 34% del período pasado debido a una disminución en los activos ponderados por riesgo, de igual manera en el endeudamiento legal fue de 66.3% mayor al 63.8% de marzo 2019. Como consecuencia de la disminución de los pasivos ponderados por riesgo.

4. **Adecuados niveles de rentabilidad.** A marzo de 2019 las pérdidas operacionales se redujeron en un 46.6% registrando un monto de US\$0.16 millones, debido a la disminución del 8.4% de los gastos operacionales en sueldos a funcionarios y empleados al igual que los gastos administrativos en compra de bienes, aunado al aumento del 5.6% los ingresos de intermediación. No obstante los ingresos no operacionales registraron un monto de US\$1.36 millones, con ellos se compensa la pérdida operacional de US\$0.16 millones, logrando obtener ganancias de US\$1.01 millones a la fecha de análisis (+US\$0.87 millones respecto a marzo 2019); esto a su vez influyó en la mejora de los indicadores de rentabilidad con un ROA de 4.2% y un ROE de 9.4% (1.4% y 3.5% a marzo 2019 respectivamente).
5. **Reforma al Decreto Legislativo No. 745.** A partir de la aprobación a la reforma, los ingresos del programa "Casa para Todos" son trasladados directamente a Fonavipo, reflejando a partir del junio de 2018. Permitiendo que los ingresos no operacionales por ajustes de ejercicios anteriores aumenten, esto debido a que la comercialización de dichos proyectos no forma parte de las operaciones propias de intermediación de Fonavipo. Sin embargo, estos ingresos propician las condiciones para la generación de beneficios. A la fecha de análisis dichos ingresos sumaron US\$1.36 millones y tienen una participación del 62.1% del total de ingresos.

IV.COMENTARIOS RELEVANTES

Miembros de junta directiva, luego de escuchar el informe presentado por parte de la clasificadora de riesgo, efectuaron algunas inflexiones sobre la categoría de riesgo asignada; en vista que hay indicadores aceptables, solidez en el patrimonio, sostenibilidad en la cartera crediticia a marzo 2020. Asimismo, ingresos que apoyan al resultado favorable de Fonavipo. Por tanto, se resume que es indispensable el crecimiento de activos productivos como el saldo de cartera, ya que este activo es el fundamental para el crecimiento, posicionamiento y solidez para Fonavipo porque depende directamente del giro del quehacer de Fonavipo; sin dependencia de otros ingresos que no son directamente derivados del negocio; sin embargo en algún momento los fondos invertidos si lo fueron de Fonavipo porque aun la institución continúa asumiendo las pérdidas generadas por los proyectos habitacionales construidos con fondeo cancelado por Fonavipo.

Por otra parte, la clasificadora efectuó algunas consultas previas derivadas con anterioridad, respecto a los avances o estado de la gestión de apoyo del Gobierno. A lo cual los señores directores informaron que si se han efectuado gestiones ante el Ministerio de Relaciones Exteriores para obtener algunas donaciones o fondeo a bajo costo para proyectos de vivienda.

Con respecto a la concentración de fondos en los 10 mayores deudores, se explicó que estas acciones están consideradas en el Plan Estratégico para ampliar el portafolio de otorgamiento de créditos. Estas gestiones están en proceso, con las miras a la búsqueda de ONG's y Fundaciones para llegar al otorgamiento de créditos en condiciones favorables a las familias que necesitan una vivienda adecuada en condiciones favorables.

V. SOLICITUD A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la unidad de riesgos, solicita:

Darse por enterada de la clasificación de riesgo de FONAVIPO con información financiera al 31 de marzo de 2020, otorgada por la Clasificadora de Riesgo PCR Riesgo, S.A. de C.V.

VI. JUNTA DIRECTIVA después de escuchar a la clasificadora de riesgo, **ACUERDA:**

Darse por enterada de la clasificación de riesgo de FONAVIPO con información financiera al 31 de marzo de 2020, otorgada por la Clasificadora de Riesgo PCR Riesgo, S.A. de C.V.

ACUERDO No. 8535/1160 CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CRÉDITO AUTORIZADAS POR EL BANCO HIPOTECARIO.

La administración a través de la Unidad Financiera Institucional presenta a Junta Directiva, las condiciones de crédito autorizadas por el Banco Hipotecario.

I. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO, Art. 14 Atribuciones de Junta Directiva.

Literal "f" de la Ley de FONAVIPO, donde se establece que Junta Directiva puede "Normar las operaciones activas y pasivas de la Institución".

II. ANTECEDENTES

- En nota FNVP-DE-UFI-26/02/2020 de fecha 11 de febrero de 2020, se solicitó al Banco Hipotecario, realizar una evaluación sobre las condiciones crediticias que estaban autorizadas a FONAVIPO, para apertura una nueva línea de crédito por US\$2,000,000.00, con mejores condiciones respecto a las últimas aprobadas para esta institución.
- En Fecha 27 de abril de 2020 se recibió Nota AA1076491, con las condiciones aprobadas por la Junta Directiva del Banco Hipotecario

acordando aprobar Crédito Decreciente No Rotativo por US\$2,000,000.00.

- En Acuerdo No. 8447/1146 Junta Directiva Acordó:
 1. Darse por enterado de las Condiciones Crediticias autorizadas del Banco Hipotecario para FONAVIPO:

DETALLE	CONDICIONES
Tipo de línea	Decreciente No Rotativa
Monto	US\$2,000,000.00
Destino	Capital de Trabajo
Plazo	60 meses
Tasa Nominal	6.75%
Tasa Efectiva	6.95%
Comisión por Tramite de Crédito 0.15%	US\$3,390.00
Forma de retiro	Desembolsos parciales de acuerdo a sus necesidades, cada desembolso será documentado con pagaré
Garantía	Prenda sin desplazamiento a constituirse sobre la cartera de préstamos calificados con "A1" hasta por el 125% del monto total del crédito.

2. Responder a la Nota AA107649, del Banco Hipotecario solicitando que se reconsideren las condiciones crediticias aprobadas a FONAVIPO.

III. DESARROLLO

Al mes de julio pese a la las condiciones y medidas especiales a nivel nacional debido la Pandemia por Covid-19, se ha cumplido con la proyección del financiamiento para el Programa de Créditos en un 52% de la meta estratégica anual de US\$13,3 millones; es decir que sea cumplido con la demanda de recursos de las Instituciones autorizadas según el siguiente detalle:

Recursos	Monto
Fondos Propios	\$ 3,046,188.93
Financiamiento	\$ 3,813,164.17
Total	\$ 6,859,353.10
Meta 2020	\$ 13,305,000.00
% de Cumplimiento	52%

Para el año 2020 se proyectó la colocación de créditos estableciendo como fuentes de fondeo principal los desembolso recibidos por parte de BANDESAL, y los Fondos Propios que están compuestos por la recuperación de la cartera y principalmente por los ingresos obtenidos de la venta de viviendas de los cual se estimó un ingreso mensual aproximado de

US\$260,000.00 equivalente a la venta de 13 apartamentos del proyecto Santa Lucía.

Considerando que es fundamental buscar fuentes de Financiamiento para el Programa de Créditos que permitan cumplir con el Plan Estratégico de la Institución y en cumplimiento a la Instrucción de Junta Directiva, el 5 de junio se envió Nota FNVP/DE/UFI/74/06/2020 al Banco Hipotecario en la que se solicitó realizar una nueva evaluación sobre las condiciones crédito autorizadas a FONAVIPO, para la apertura de una nueva línea de crédito.

En respuesta a esta gestión en fecha 15 de junio del 2020 en Nota AA1076491, se recibió dos opciones de Crédito Decreciente no Rotativo por parte del Banco Hipotecario según el siguiente detalle:

Propuestas:		Opción No.2 (Nueva oferta)	
Opción No.1 (Mantener las condiciones)		Opción No.2 (Nueva oferta)	
Monto:	\$2,000,000.00	Monto:	\$2,000,000.00
Plazo:	60 meses	Plazo:	60 meses
Tasa:	6.75%	Tasa:	6.95%
Comisión:	0.15%	Comisión:	0.0%
TIEA:	Para información del cliente, la Tasa de Interés Efectiva Anualizada de este crédito es del 6.95%.	TIEA:	Para información del cliente, la Tasa de Interés Efectiva Anualizada de este crédito es del 6.95%.
Forma de Pago:	El deudor se obliga a pagar la suma adeudada por medio de 59 cuotas mensuales vencidas y sucesivas de US\$39,366.92 cada una que Comprende capital e intereses y una última cuota por el saldo al vencimiento más intereses.	Forma de Pago:	El deudor se obliga a pagar la suma adeudada por medio de 59 cuotas mensuales vencidas y sucesivas de US\$39,555.23 cada una que Comprende capital e intereses y una última cuota por el saldo al vencimiento más intereses.

De acuerdo a las condiciones crediticias aprobadas en el año 2019, que eran a una tasa nominal del 7%, tasa efectiva del 7.22% y sin comisión, no se tiene una variación significativa que pudiera considerarse como una disminución en el costo del financiamiento que permita aumentar o mantener el margen de intermediación de la Institución que al mes de junio es de 2.24%, no dejando también la posibilidad de poder trasladar una mejoría en las tasas que ofrece FONAVIPO.

Cabe mencionar que se han realizado gestiones con BANDESAL remitiendo Nota FNVP/PRE/UFI/010/06/2020 de fecha 12 de junio de 2020, para que amplíe el cupo disponible de la Línea "Vivienda Segura" que posee mejores condiciones crediticias a las ofrecidas por el Banco Hipotecario, pero aún no se ha obtenido respuesta.

IV. LA ADMINISTRACIÓN A TRÁVES DE LA UNIDAD FINANCIERA INSTITUCIONAL RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA.

1. Darse por enterado de las Condiciones Crediticias autorizadas del Banco Hipotecario para FONAVIPO.
2. Darse por enterado que se dará respuesta a la Nota AA1076491, del Banco Hipotecario solicitando una revaloración de las condiciones aprobadas.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de escuchar a la administración a través de la Unidad Financiera Institucional, **ACUERDA:**

1. Darse por enterado de las Condiciones Crediticias autorizadas del Banco Hipotecario para FONAVIPO.
2. Darse por enterado que se dará respuesta a la Nota AA1076491, del Banco Hipotecario solicitando una revaloración de las condiciones aprobadas.

ACUERDO No. 8536/1160 INFORME SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DEL TERRENO CONOCIDO COMO COMUNIDAD FINCA LA BRETaña, EN SUS ETAPAS I Y II, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, A FAVOR DE LAS FAMILIAS QUE LO HABITAN.

La administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, informe seguimiento del proceso de legalización del terreno conocido como comunidad finca La Bretaña, en sus etapas I y II, ubicado en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador, a favor de las familias que lo habitan.

I. ANTECEDENTES

Por medio del Decreto Legislativo No. 532, de fecha 02 de diciembre del 2010, se autorizó al Órgano Ejecutivo en el Ramo de Hacienda, donar a favor del Fondo Nacional De Vivienda Nacional (FONAVIPO), tres inmuebles de naturaleza rústica, situado en el Cantón Las Delicias, Finca la Bretaña, jurisdicción de San Martín, Departamento de San Salvador. Los inmuebles donados serán utilizados para desarrollar un proyecto habitacional en el marco del Programa Casa para Todos, para beneficiar con viviendas dignas a familias de escasos recursos económicos. En su artículo tres se establecen los valores de los inmuebles de conformidad al valúo practicado por la Dirección General del Presupuesto según detalle siguiente:

<u>CENTRO URBANO/COLO NIA/COMUNIDAD AD</u>	<u>UBICACIÓN</u>	<u>Matriculas</u>	<u>AREA V²</u>	<u>AREA M²</u>	<u>VALOR CONTABLE</u>
TERRENO PROYECTO LA BRETaña	CANTON LAS DELICIAS, JURISDICCION DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	60204101-00000	192,855.86	134,788.83	\$ 1,031,135.00
PORCIÓN UNO SUR, CUATRO – UNO, CINCO – UNO	RESTO DE MATRÍCULA ORIGINAL	60204101-00000	127,780.04	89,313.70	\$ 683,250.10
	SEGREGACIÓN DE PORCIÓN A LA QUE SE LE DENOMINÓ "FINCA LA BRETaña ETAPA II	60536761-00000	65,075.82	45,475.13	\$ 347,884.90

TERRENO PROYECTO LA BRETAÑA SECTOR SUR DIEZ-DOS-SEIS	FINCA LA BRETAÑA, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR PORCIÓN A LA QUE SE LE DENOMINÓ "FINCA LA BRETAÑA ETAPA I	60204784- 00000	62,835.44	43,916.30	\$ 335,960.00
TERRENO PROYECTO LA BRETAÑA	PORCIÓN TRES, CUATRO, CINCO Y SIETE "A" PONIENTE FINCA LA BRETAÑA, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	60206559- 00000	50,470.70	35,274.46	\$ 260,680.00
TOTALES			306,162.00	213,979.59	\$1, 627,775.00

En el año 2010, las porciones Uno Sur y sector Sur diez dos seis, fueron tomadas irregularmente por alrededor de 700 familias, quienes construyeron viviendas temporales y permanentes, lo que no permitió desarrollar el proyecto habitacional en el marco del Programa Casa para Todos.

Con el objetivo de modificar el uso del inmueble, el trece de febrero del dos mil catorce se reforma el Decreto Legislativo No. 532, por medio del Decreto Legislativo No. 622, que establece en su contenido "Que los inmuebles recibidos en donación por FONAVIPO, serán vendidos al contado o se otorgará financiamiento a las familias de más bajos ingresos que ocupan el inmueble en la actualidad, quienes podrán ser beneficiados con el Programa de Contribuciones para Vivienda, que administra el Fondo Nacional de Vivienda Popular, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en la normativa de dicho programa".

"En cuanto a las parcelas que no han sido ocupadas, FONAVIPO podrá venderlas con cualquier otro fin, dentro de las atribuciones establecidas a dicha Institución, siempre en beneficio de familias de escasos recursos económicos". Así mismo "FONAVIPO realizará el valúo correspondiente, para establecer el precio por el cual serán vendidos los inmuebles a las familias beneficiadas".

El quince de febrero del año dos mil diecisiete se reforma nuevamente el Decreto Legislativo 532, por medio del Decreto Legislativo 608, estableciendo las siguientes modificaciones:

"Las familias beneficiadas y las instituciones de utilidad pública, cancelarán el 40% del valor del lote que habitan. El valor restante se les entregará en calidad de subsidio".

"El valor que se recupere de la venta de los inmuebles, será utilizados para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos provenientes del mencionado valor".

“Para establecer el precio por el cual será vendido los inmuebles a las familias beneficiadas, FONAVIPO asignará el valor contable de los inmuebles, los cuales se encuentran ingresados en el inventario del Fondo Especial de Contribuciones”.

“Será el Instituto de legalización de la Propiedad, ILP, el responsable del levantamiento topográfico de los lotes en su condición actual, amojonamiento de lotes y trámites necesarios para la legalización registral y catastral de la Comunidad La Bretaña, en coordinación con FONAVIPO”.

“FONAVIPO estará exento del pago de derecho de registro y aranceles catastrales por presentación de los planos del proyecto de legalización antes relacionado, desmembración en cabeza de su dueño y cualquier otro plano o documento necesario de revisar e inscribir respectivamente en Centro Nacional de Registro. Asimismo, no se requiere ninguna aprobación de proyecto para la revisión catastral del plano y su debida inscripción en el Centro”; la finalidad de esta reforma era la participación estatal, a través del rector del sector vivienda e instituciones competentes para agilizar el proceso técnico para la legalización de la comunidad.

En el mes de septiembre 2018, el ILP inició el proceso técnico para la legalización del sector sur diez-dos-seis denominado “Comunidad Finca La Bretaña Etapa I”, donde se encuentran asentadas las comunidades 15 de Septiembre y Nuevo Edén.

En fecha 21 de septiembre 2018, se inscribió la escritura de desmembración en cabeza de su dueño de la **Etapa I** que comprende **142 lotes habitacionales, áreas de equipamiento social, zonas verdes recreativas y ecológicas.**

En Junta Directiva Extraordinaria No- 1081/1106/11/2018, de fecha 26 de noviembre de 2018 se presentó el **Informe del Proceso de Legalización del terreno conocido como Finca la Bretaña, Ubicado en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador a favor de las familias que lo habitan, donde se acordó lo siguiente:**

1. Autorizar a la Unidad Financiera Institucional la apertura de cuenta bancaria a efecto que las familias realicen los depósitos del pago por el valor del lote que habitan, dichos fondos serán utilizados para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos provenientes de mencionado valor, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas.
2. Autorizar a la Gerencia de Inclusión Social para la elaboración de procedimiento para los casos que no puedan pagar al contado y soliciten financiamiento para cancelar el porcentaje que les corresponde del valor del inmueble, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas.
3. Autorizar a la Gerencia de Inclusión Social, firmar las Solicitudes de Postulación de las familias a beneficiar.

4. Autorizar a la Unidad Jurídica para que elabore los instrumentos legales correspondientes para la escrituración de los lotes a favor de las familias en coordinación con el ILP.

En Junta Directiva Extraordinaria No. 1109/1134/06/2019, de fecha 26 de junio de 2019 se presentó el Informe del Proceso de Legalización del terreno conocido como Finca la Breñaña Etapa II, Ubicado en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador a favor de las familias que lo habitan, donde se acordó lo siguiente:

1. Autorizar a la Unidad Financiera Institucional la apertura de cuenta bancaria a efecto que las familias y que corresponde al valor de los lotes que habitan y que comprende a la Comunidad Finca La Breñaña, Etapa II, sean depositados en dicha cuenta. Los fondos serán utilizados para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas, en la Comunidad Finca La Breñaña, Etapa II.
2. Autorizar a la Gerencia de Inclusión Social para la elaboración de procedimiento para los casos que no puedan pagar al contado y soliciten financiamiento para cancelar el porcentaje que les corresponde del valor del inmueble, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas. Se podrá utilizar la Instrucción de Trabajo elaborada para el financiamiento de la Etapa I.
3. Autorizar a la Gerencia de Inclusión Social, firmar las Solicitudes de Postulación de las familias a beneficiar.
4. Autorizar a la Unidad Jurídica para que elabore los instrumentos legales correspondientes para la escrituración de los lotes a favor de las familias en coordinación con el ILP.

II. DESARROLLO

Informar a Junta Directiva el proceso de legalización y comercialización, así como dar a conocer el estado de financiamiento y su comportamiento.

FINCA LA BREÑAÑA ETAPA I:

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS
COMUNIDAD "FINCA LA BREÑAÑA, ETAPA I", MUNICIPIO DE SAN MARTÍN,
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR**

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS	ÁREAS		VALOR M2 (US\$)	VALOR CONTABLE DE LOTE US(\$)	VALOR A PAGAR SEGÚN DECRETO No. 532 Y SUS REFORMAS (40% DEL VALOR CONTABLE) US(\$)	60% SUBSIDIO SEGÚN DECRETO No.532 Y SUS REFORMAS
	M2	V2				
TOTAL ÁREA LOTES	28,000.66	40,063.36	\$7.65000690	\$214,205.24	\$ 85,682.29	\$128,522.95
TOTAL ÁREA RESERVADA POR EL PROPIETARIO	491.72	703.55	\$7.65000690	\$ 3,761.66	\$ -	\$ -

TOTAL ÁREA EQUIPAMIENTO SOCIAL	496.58	710.50	\$7.65000690	\$ 3,798.84	\$ -	\$ -
TOTAL ZONA VERDE RECREATIVA	926.57	1,325.73	\$7.65000690	\$ 7,088.27	\$ -	\$ -
TOTAL ZONAS VERDES	1,187.93	1,699.70	\$7.65000690	\$ 9,087.67	\$ -	\$ -
TOTAL ZONAS VERDES ECOLÓGICAS	3,130.41	4,478.99	\$7.65000690	\$ 23,947.66	\$ -	\$ -
ÁREAS DE CIRCULACIÓN	9,682.43	13,853.62	\$7.65000690	\$ 74,070.66	\$ -	\$ -
TOTALES	43,916.30	62,835.45		\$ 335,960.00	\$ 85,682.29	\$128,522.95

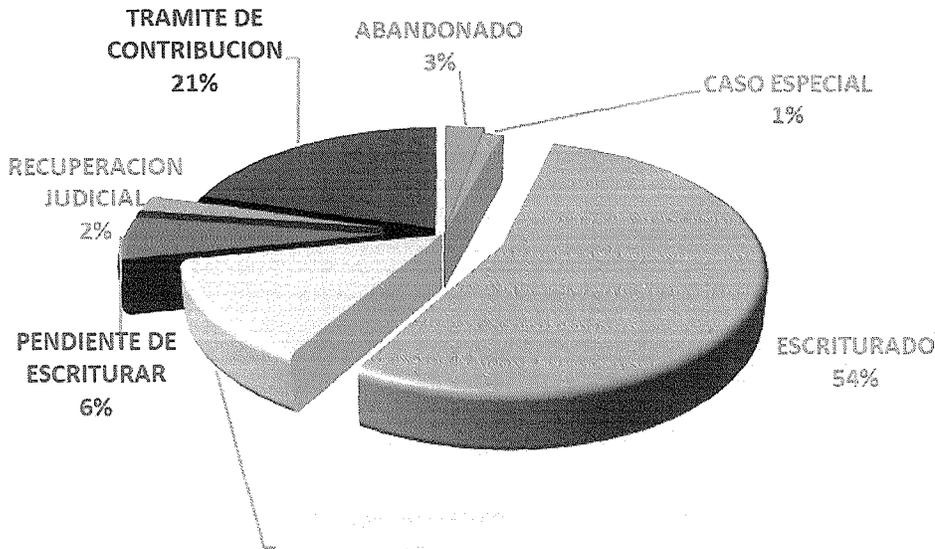
La legalización se ha realizado bajo las modalidades de Ventas al Contado sin Contribución, Ventas al Contado con Contribución y Financiamiento, según detalle, AL CIERRE DEL MES DE JULIO/2020:

CUADRO RESUMEN PROCESO DE LEGALIZACIÓN COMUNIDAD FINCA LA BRETAÑA ETAPA I					
CONSOLIDADO AL 31 DE JULIO DE 2020					
MODALIDAD	No. DE LOTES	MONTO CONTRIBUCIÓN 60%	MONTO RECIBIDO 40%	SALDO DE CAPITAL (Pendiente de recibir)	MONTO TOTAL
CONTADO CON CONTRIBUCIÓN	26	\$ 23,358.13	\$ 15,572.09	\$ -	\$ 38,930.22
CONTADO SIN CONTRIBUCIÓN	5	\$ -	\$ 5,971.98	\$ -	\$ 5,971.98
FINANCIAMIENTO CON CONTRIBUCIÓN	96	\$ 85,639.57	\$ 51,421.94	\$ 5,671.07	\$ 142,732.58
FINANCIAMIENTO SIN CONTRIBUCIÓN	9	\$ -	\$ 9,992.75	\$ 2,989.31	\$ 12,982.06
ABANDONADOS	4	\$ 4,220.69	\$ 528.77	\$ 2,285.03	\$ 7,034.49
CASOS ESPECIALES	2	\$ 3,932.34	\$ -	\$ 2,621.57	\$ 6,553.91
TOTAL	142	\$ 117,150.73	\$ 83,487.53	\$ 13,566.98	\$ 214,205.24
INGRESO POR GESTIONES ADMINISTRATIVAS			\$ 1,302.35		
TOTAL DE INGRESOS		\$ 117,150.73	\$ 84,789.88	\$ 13,566.98	\$ 214,205.24

Desde noviembre de 2018 hasta el mes de julio de 2020 de la Etapa I se ha recibido en concepto de pago de las familias beneficiadas la cantidad de **OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE 53/100 US DOLÁRES (US\$83,487.53)**; según lo proyectado queda pendiente de percibir, por las familias que aún no han logrado cancelar la totalidad del valor del lote o lotes pendientes de asignar, la cantidad de **TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS 98/100 USDÓLARES (US\$13,566.98)**; para proceder a establecer las prioridades con la comunidad y dar cumplimiento al Decreto No. 532 y sus reformas, donde establece qué: "El valor que se recupere de la venta de los inmuebles, será utilizado para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde

existan fondos provenientes del mencionado valor", por lo que será necesario proyectar las obras y estudios a realizar con los fondos señalados. El total ingresado a FONAVIPO, en concepto de Gestiones Administrativas, es por la cantidad de **UN MIL TRESCIENTOS DOS 35/100 USDÓLARES (US\$1,302.35)**

SITUACION ACTUAL -ETAPA I



FINCA LA BRETAÑA ETAPA II:

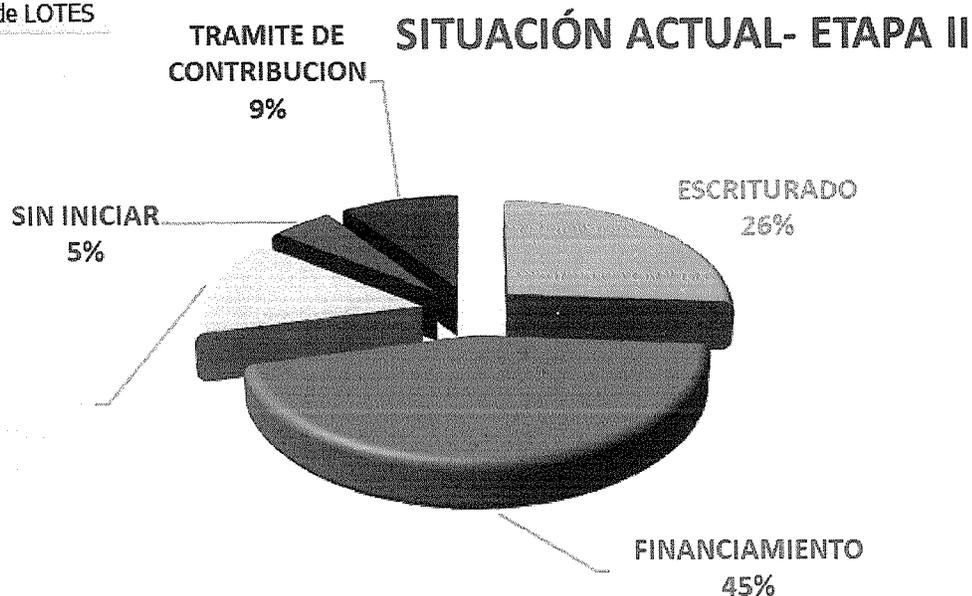
**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS
COMUNIDAD "FINCA LA BRETAÑA, ETAPA II", MUNICIPIO DE SAN MARTÍN,
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR**

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS	ÁREAS		VALOR M2 (US\$)	VALOR CONTABLE DE LOTE US(\$)	VALOR A PAGAR SEGÚN DECRETO No. 532 Y SUS REFORMAS (40% DEL VALOR CONTABLE) US(\$)	60% SUBSIDIO SEGÚN DECRETO No.532 Y SUS REFORMAS
	M2	V2				
TOTAL ÁREA LOTES	30,350.19	43,425.07	\$ 7.65000334	\$ 232,179.06	\$ 92,871.66	\$139,307.40
TOTAL ÁREA EQUIPAMIENTO SOCIAL	779.66	1,115.54	\$ 7.65000334	\$ 5,964.40		
TOTAL ZONA VERDE RECREATIVA	234.33	335.28	\$ 7.65000334	\$ 1,792.63		
TOTAL ZONAS VERDES ECOLÓGICAS	8,522.39	12,193.83	\$ 7.65000334	\$ 65,196.31		
ÁREAS DE CIRCULACIÓN	5,588.56	7,996.10	\$ 7.65000334	\$ 42,752.50		
TOTALES	45,475.13	65,065.82		\$ 347,884.90	\$ 92,871.66	\$ 139,307.40

CUADRO RESUMEN PROCESO DE LEGALIZACIÓN COMUNIDAD FINCA LA BRETAÑA ETAPA II					
CONSOLIDADO AL 31 DE JULIO DE 2020					
MODALIDAD	No. DE LOTES	MONTO CONTRIBUCIÓN 60%	MONTO RECIBIDO 40%	SALDO DE CAPITAL (Pendiente de recibir)	MONTO TOTAL
CONTADO CON CONTRIBUCIÓN	34	\$ 25,653.33	\$ 17,636.83	\$ -	\$ 43,290.16
CONTADO SIN CONTRIBUCIÓN	1	\$ -	\$ 734.25	\$ -	\$ 734.25
FINANCIAMIENTO CON CONTRIBUCIÓN	132	\$ 103,368.49	\$ 52,294.02	\$ 16,618.31	\$ 172,280.82
FINANCIAMIENTO SIN CONTRIBUCIÓN	3	\$ -	\$ 2,614.13	\$ 1,625.73	\$ 4,239.86
ABANDONADOS	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SIN INICIAR	9	\$ 5,193.58	\$ -	\$ 6,440.39	\$ 11,633.97
TOTAL	179	\$ 134,215.40	\$ 73,279.23	\$ 24,684.43	\$ 232,179.06
INGRESO POR GESTIONES ADMINISTRATIVAS			\$ 1,117.89		
TOTAL DE INGRESOS		\$ 134,215.40	\$ 74,397.12	\$ 24,684.43	\$ 232,179.06

Desde mayo de 2019 hasta el mes de julio de 2020 de la Etapa II se ha recibido en concepto de pago de las familias beneficiadas la cantidad de **SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE 23/100 US DOLÁRES (US\$73,279.23)**, según lo proyectado queda pendiente de percibir, por las familias que aún no han logrado cancelar la totalidad del valor del lote o lotes pendientes de asignar, la cantidad de **VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO 43/100 USDÓLARES (US\$24,684.43)**; para proceder a establecer las prioridades con la comunidad y dar cumplimiento al Decreto No. 532 y sus reformas: "El valor que se recupere de la venta de los inmuebles, será utilizado para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos provenientes del mencionado valor", por lo que será necesario proyectar las obras y estudios a realizar con los fondos señalados. El total ingresado a FONAVIPO, en concepto de Gestiones Administrativas, es por la cantidad de **UN MIL CIENTO DIECISIETE 89/100 USDÓLARES (US\$1,117.89)**

Suma de LOTES



Es importante aclarar que debido a la pandemia COVID 19, se ha retrasado el período proyectado para el proceso de legalización de las Etapas I y II, así como la recuperación de los montos a pagar por las familias beneficiadas que solicitaron financiamiento, ya que se han visto severamente afectados sus ingresos familiares, lo que no ha permitido que respondan al compromiso adquirido.

III. MARCO NORMATIVO

Art. 45 de Ley de FONAVIPO, El Fondo dictará las normas e instructivos sobre la administración del Programa de Contribuciones y la cuantía y forma de la misma, de tal manera que cumpla la finalidad social de su establecimiento.

Decreto Legislativo No. 532, de fecha 02 de diciembre del 2010 y sus reformas.

IV. LA ADMINISTRACIÓN A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO ESPECIAL, SOLICITA A JUNTA DIRECTIVA:

Darse por enterados del Informe de avances en el proceso de legalización, comercialización y financiamiento de los inmuebles que comprende la Comunidad Finca La Bretaña, Etapa I y Etapa II.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

Presentar nuevamente a Junta Directiva, incorporando informe de la situación actual, documentando las gestiones de cobro realizadas en la Etapa I y Etapa II de la Comunidad Finca La Bretaña, Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador.

ACUERDO No. 8537/1160 INFORME DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DEL TERRENO CONOCIDO COMO COMUNIDAD FINCA LA BRETaña ETAPA III, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, A FAVOR DE LAS FAMILIAS QUE LO HABITAN.

La administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, Informe del proceso de legalización del terreno conocido como comunidad finca La Bretaña etapa III, ubicado en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador, a favor de las familias que lo habitan.

I. ANTECEDENTES

Por medio del Decreto Legislativo No. 532, de fecha 02 de diciembre del 2010, se autorizó al Órgano Ejecutivo en el Ramo de Hacienda, donar a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), tres inmuebles de naturaleza rústica, situados en el Cantón Las Delicias, Finca La Bretaña, Jurisdicción de San Martín, Departamento de San Salvador. Los inmuebles donados estaban destinados para desarrollar un proyecto habitacional en el marco del Programa Casa para Todos, para beneficiar con viviendas dignas a familias de escasos recursos económicos.

En su artículo tres, se establecen los valores de los inmuebles de conformidad al valúo elaborado por la Dirección General del Presupuesto, según detalle siguiente:

CENTRO URBANO/COLONIA/COMUNIDAD	UBICACIÓN	Matrículas	AREA V²	AREA M²	VALOR CONTABLE
TERRENO PROYECTO LA BRETaña	PORCIÓN UNO SUR, CUATRO – UNO, CINCO – UNO CANTON LAS DELICIAS, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	60204101-00000	192,855.86	134,788.83	\$ 1,031,135.00
TERRENO PROYECTO LA BRETaña	SECTOR SUR DIEZ-DOS-SEIS FINCA LA BRETaña, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR PORCIÓN A LA QUE SE LE DENOMINÓ "FINCA LA BRETaña ETAPA I)	60204784-00000	62,835.44	43,916.30	\$ 335,960.00
TERRENO PROYECTO LA BRETaña	PORCIÓN TRES, CUATRO, CINCO Y SIETE "A" PONIENTE FINCA LA BRETaña, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	60206559-00000	50,470.70	35,274.46	\$ 260,680.00
TOTALES			306,162.00	213,979.59	\$1, 627,775.00

En el año 2010, las porciones Uno Sur y sector sur diez – dos - seis, fueron tomadas irregularmente por alrededor de 700 familias, quienes construyeron viviendas temporales y permanentes, lo que no permitió desarrollar el proyecto habitacional en el marco del Programa Casa para Todos.

Con el objetivo de modificar el uso del inmueble, el 13 de febrero de 2014 se reforma el Decreto Legislativo No. 532, por medio del Decreto Legislativo No. 622, que establece en su contenido "Que los inmuebles recibidos en donación por FONAVIPO, serán vendidos al contado o se otorgará financiamiento a las familias de más bajos ingresos que ocupan el inmueble en la actualidad, quienes podrán ser beneficiados con el Programa de Contribuciones para Vivienda que administra el Fondo Nacional de Vivienda Popular, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en la normativa de dicho programa".

"En cuanto a las parcelas que no han sido ocupadas, FONAVIPO podrá venderlas con cualquier otro fin, dentro de las atribuciones establecidas a dicha Institución, siempre en beneficio de familias de escasos recursos económicos". Así mismo, "FONAVIPO realizará el valúo correspondiente, para establecer el precio por el cual serán vendidos los inmuebles a las familias beneficiadas".

El quince de febrero del año dos mil diecisiete se reforma nuevamente el Decreto Legislativo No.532, por medio del Decreto Legislativo 608, estableciendo las siguientes modificaciones:

"Las familias beneficiadas y las instituciones de utilidad pública, cancelarán el 40% del valor del lote que habitan. El valor restante se les entregará en calidad de subsidio".

"El valor que se recupere de la venta de los inmuebles, serán utilizados para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos provenientes del mencionado valor."

"Para establecer el precio por el cual será vendido los inmuebles a las familias beneficiadas, FONAVIPO asignará el valor contable de los inmuebles, los cuales se encuentran ingresados en el inventario del Fondo Especial de Contribuciones."

"Será el Instituto de legalización de la Propiedad, ILP, el responsable del levantamiento topográfico de los lotes en su condición actual, amojonamiento de lotes y trámites necesarios para la legalización registral y catastral de la Comunidad la Breña, en coordinación con FONAVIPO."

"FONAVIPO estará exento del pago de derecho de registro y aranceles catastrales por presentación de los planos del proyecto de legalización antes relacionado, desmembración en cabeza de su dueño y cualquier otro plano o documento necesario de revisar e inscribir respectivamente en Centro Nacional de Registro. Así mismo, no se requiere ninguna aprobación de proyecto para la revisión catastral del plano y su debida inscripción en el centro"; la finalidad de esta reforma era la participación estatal, a través del rector del sector vivienda e instituciones competentes, para agilizar el proceso técnico para la legalización de la comunidad.

En el mes de septiembre 2018, el ILP inició el proceso técnico para la legalización del sector sur diez-dos-seis denominado "Comunidad Finca La Bretaña Etapa I", donde se encuentran asentadas las denominadas inicialmente Comunidades 15 de Septiembre y Nuevo Edén.

En fecha 21 de septiembre 2018, se inscribió la escritura de desmembración en cabeza de su dueño de la **Etapa I que comprende 142 lotes habitacionales, áreas de equipamiento social, zonas verdes recreativas y ecológicas**; porción a la que le corresponde un área de CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (43,916.30 mt²), EQUIVALENTES A SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS. (62,835.44 vrs²)

En Junta Directiva Extraordinaria No. 1081/1106/11/2018, de fecha 26 de noviembre de 2018 se presentó el **Informe del Proceso de Legalización del terreno conocido como Finca la Bretaña Etapa I, Ubicado en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador a favor de las familias que lo habitan.**

Debido a que en la porción más grande, están asentadas las dos comunidades identificadas como: COMUNIDAD MILAGRO DE DIOS Y COMUNIDAD MONSEÑOR ROMERO; para realizar un proceso más eficiente, se segregó en 2 porciones, lo que correspondía a cada comunidad; denominándole **COMUNIDAD FINCA LA BRETAÑA ETAPA II**, al sector correspondiente a la Comunidad Monseñor Romero y **COMUNIDAD FINCA LA BRETAÑA ETAPA III**, al sector correspondiente a la Comunidad Milagro de Dios.

En el mes de mayo de 2019, el ILP inició el proceso técnico para la legalización de la porción denominada PORCIÓN UNO SUR, CUATRO – UNO, CINCO – UNO, que se identifica como "**COMUNIDAD FINCA LA BRETAÑA ETAPA II**", donde se encuentran asentada la Comunidad Monseñor Romero.

En fecha 27 de mayo de 2019, se inscribió la escritura de desmembración en cabeza de su dueño de la Etapa II, que comprende 179 lotes habitacionales, áreas de equipamiento social, zonas verdes recreativas y ecológicas, quedando las áreas de esta porción, así:

<u>CENTRO URBANO/ COLONIA/CO MUNIDAD</u>	<u>UBICACIÓN</u>	<u>Matrículas</u>	<u>AREA V²</u>	<u>AREA M²</u>	<u>VALOR ADQUISICIÓN</u>	<u>VALOR CONTABLE</u>
TERRENO PROYECTO LA BRETaña	PORCIÓN UNO SUR, CUATRO – UNO, CINCO – UNO				\$1,031,135.00	\$1,031,135.00
	CANTON LAS DELICIAS, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	60204101-00000	<u>192,855.86</u>	<u>134,788.83</u>		
RESTO DE MATRÍCULA ORIGINAL		60204101-00000	127,780.04	89,313.70	\$ 683,250.10	\$ 683,250.10
Se segrega para <u>la Comunidad La Bretaña Etapa II</u> , realizada en Mayo de 2019		60536761-00000	65,075.82	45,475.13	\$ 347,884.90	\$ 347,884.90
Resto para la <u>Comunidad La Bretaña Etapa III</u>			127,780.04	89,313.70	\$ 683,250.10	\$ 683,250.10

En Junta Directiva Extraordinaria No. 1109/1134/06/2019, de fecha 26 de junio de 2019 se presentó el **Informe del Proceso de Legalización del terreno conocido como Finca la Bretaña Etapa II, Ubicado en el Municipio de San Martin, Departamento de San Salvador a favor de las familias que lo habitan, para posteriormente iniciar con el proceso de legalización de esta etapa.**

A la fecha nos encontramos en el proceso de escrituración, de los inmuebles que han sido cancelados en su totalidad y dando seguimiento al financiamiento de aquellas familias que lo solicitaron, para las etapas I y II.

En el mes de marzo de 2020, el ILP inició el proceso técnico para la legalización del resto de la Porción Uno Sur, Cuatro – Uno, Cinco – Uno, donde se encuentra asentada la Comunidad Milagro de Dios, correspondiente a la **Etapa III.**

Planos que han sido aprobados y revisados por el Centro Nacional de Registros, con la desmembración de cada uno de los lotes que conforman la Etapa III.

RESUMEN DE ÁREAS DE LA ETAPA III

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS	ÁREAS		VALOR M2 (US\$)	VALOR CONTABLE DE LOTE US(\$)	VALOR A PAGAR SEGÚN DECRETO No. 532 Y SUS REFORMAS (40% DEL VALOR CONTABLE) US(\$)	60% SUBSIDIO SEGÚN DECRETO No.532 Y SUS REFORMAS
	M2	V2				
TOTAL ÁREA LOTES	58,914.38	84,294.65	\$ 7.65000334	\$ 450,695.19	\$ 180,278.27	\$ 270,416.75
TOTAL ÁREA USO FUTURO (COLONOS)	6,780.35	9,701.32	\$ 7.65000334	\$ 51,869.70		

TOTAL ÁREA RESERVADA POR EL PROPIETARIO	6,852.03	9,803.89	\$ 7.65000334	\$ 52,418.05	\$ -	\$ -
TOTAL ÁREA EQUIPAMIENTO SOCIAL	409.95	586.56	\$ 7.65000334	\$ 3,136.12	\$ -	\$ -
TOTAL ZONAS DE ÁREA VERDE ECOLÓGICA	5,624.07	8,046.91	\$ 7.65000334	\$ 43,024.15	\$ -	\$ -
ÁREAS DE CIRCULACIÓN	10,732.92	15,356.66	\$ 7.65000334	\$ 82,106.87	\$ -	\$ -
TOTALES	89,313.70	127,789.99		\$ 683,250.09	\$ 180,278.27	\$ 270,416.75

Con esta distribución de lotes, no queda agotada el área por legalizar que le corresponde a la Etapa III, quedando pendiente: Área ocupada por los colonos y el área que colinda con terrenos propiedad del Fondo Social para la Vivienda, para su posterior proceso de legalización.

II. DESARROLLO

En vista que se tiene un avance significativo en el proceso de legalización de las Etapas I y II y que ya se está por finalizar los trámites de legalización del resto de la porción denominada PORCIÓN UNO SUR, CUATRO – UNO, CINCO – UNO, cuya área es de 89,313.70 MTS², equivalentes a 127,780.04 vrs², donde se desarrollará la legalización de los lotes de la comunidad denominada FINCA LA BRETaña, ETAPA III, se solicita a Junta Directiva la autorización para iniciar el proceso de legalización y la apertura de una cuenta bancaria a efecto que los pagos que realicen las familias y que corresponde al valor de los lotes que habitan, sean depositados en dicha cuenta; también autorizar a la Administración para la elaboración de un procedimiento para los casos que no puedan pagar al contado y soliciten financiamiento para cancelar el porcentaje que les corresponde, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas. En este caso se solicita autorización para utilizar la Instrucción de Trabajo elaborada para el financiamiento de la Etapa I.

Desde el año 2010, se cuenta con el censo de la familias, estudio socioeconómico y documentación personal lo que ha permitido verificar el cumplimiento de requisitos de las familias para ser beneficiadas con subsidio, según lo establecido en el Decreto. Actualmente, se está realizando la evaluación y actualización del estudio socioeconómico de 379 familias con la finalidad de determinar quienes tienen la posibilidad de cancelar al contado o solicitarán financiamiento para la cancelación del inmueble, de lo cual se cuenta con la siguiente información:

Rangos Salariales de las Familias:

MENOS DE 1 SALARIO MÍNIMO	HASTA 1 SALARIO MÍNIMO	HASTA 2 SALARIOS MÍNIMOS	MÁS DE 2 SALARIOS MÍNIMOS	TOTAL DE FAMILIAS
169	122	81	7	379

Familias a Beneficiar por Género:

MUJERES	HOMBRES	TOTAL DE FAMILIAS
212	167	379

Fuente de ingresos:

SECTOR FORMAL	SECTOR INFORMAL	TOTAL DE FAMILIAS
88	291	379

Tomando en cuenta el estudio socioeconómico realizado a las familias cuyo promedio de ingresos en su gran mayoría es menor a Un salario mínimo, es necesario la elaboración de un procedimiento para los casos que no puedan pagar al contado y soliciten financiamiento para cancelar el porcentaje que les corresponde, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas.

III. MARCO NORMATIVO

Art. 45 de Ley de FONAVIPO, El Fondo dictará las normas e instructivos sobre la administración del Programa de Contribuciones y la cuantía y forma de la misma, de tal manera que cumpla la finalidad social de su establecimiento.

Decreto Legislativo No. 532, de fecha 02 de diciembre del 2010 y sus reformas.

IV. LA ADMINISTRACIÓN A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO ESPECIAL, RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA:

1. Autorizar a la Unidad Financiera Institucional la apertura de cuenta bancaria a efecto que los pagos que realicen las familias y que corresponde al valor de los lotes que habitan y que comprende a la Comunidad Finca La Bretaña, Etapa III, sean depositados en dicha cuenta. Los fondos serán utilizados para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas, en la Comunidad Finca La Bretaña, Etapa III.
2. Autorizar a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial para la elaboración de procedimiento para los casos que no puedan pagar al contado y soliciten financiamiento para cancelar el porcentaje que les corresponde del valor del inmueble, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas. Se podrá utilizar la Instrucción de Trabajo elaborada para el financiamiento de la Etapa I.
3. Autorizar a la Unidad de Contribuciones y Gestión Social, firmar las Solicitudes de Postulación de las familias a beneficiar.

4. Autorizar a la Unidad Jurídica para que elabore los instrumentos legales correspondientes para la escrituración de los lotes a favor de las familias en coordinación con el ILP.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

1. **Autorizar a la Unidad Financiera Institucional la apertura de cuenta bancaria a efecto que los pagos que realicen las familias y que corresponde al valor de los lotes que habitan y que comprende a la Comunidad Finca La Bretaña, Etapa III, sean depositados en dicha cuenta. Los fondos serán utilizados para obras de mitigación, zonas verdes y la contribución en la compra de materiales para viviendas, hasta donde existan fondos, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas, en la Comunidad Finca La Bretaña, Etapa III.**
2. **Autorizar a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial para la elaboración de procedimiento para los casos que no puedan pagar al contado y soliciten financiamiento para cancelar el porcentaje que les corresponde del valor del inmueble, según lo establecido en el Decreto Legislativo No. 532 y sus reformas. Se podrá utilizar la Instrucción de Trabajo elaborada para el financiamiento de la Etapa I.**
3. **Autorizar a la Unidad de Contribuciones y Gestión Social, firmar las Solicitudes de Postulación de las familias a beneficiar.**
4. **Autorizar a la Unidad Jurídica para que elabore los instrumentos legales correspondientes para la escrituración de los lotes a favor de las familias en coordinación con el ILP.**

ACUERDO No. 8538/1160 SOLICITAR A JUNTA DIRECTIVA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR REFUERZO PRESUPUESTARIO SOBRE LOS REMANENTES DEL AÑO 2019 DE LOS FONDOS RECIBIDOS ATRAVÉS DEL DECRETO LEGISLATIVO No. 840 PARA LA ENTREGA DE CONTRIBUCIONES.

La administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, solicitud de autorización para realizar refuerzo presupuestario sobre los remanentes del año 2019 de los fondos recibidos a través del decreto legislativo no. 840 para la entrega de contribuciones.

I. ANTECEDENTES

- a) Que mediante Decreto Legislativo N° 840, aprobado por la Asamblea Legislativa con fecha 22 de noviembre de 2017 y publicado en el Diario Oficial No. 221, Tomo No.417 del día 27 del mismo mes y año, se autorizó transferir a FONAVIPO un monto de **DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,000.00).**
- b) Monto que fue recibido en diversas transacciones: Los días 08 y 22 de diciembre de 2017, se recibieron dos depósitos por la cantidad de

US\$2,500,000.00 cada uno, totalizando US\$5,000,000.00; en los meses de abril y mayo de 2018 se completó la cantidad de US\$5,000,000.00, **totalizando así la cantidad de US\$10,000,000.00.**

c) En Sesión de Junta Directiva del 09 de enero de 2018, en Acuerdo No. 7948/1047 del Acta No. JD 1047/1072/01/2018, se aprobó:

1. Autorizar el refuerzo presupuestario al Fondo Especial de Contribuciones por la cantidad de **CINCO MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS 00/100 (US\$5,000.000.00)**, para la ejecución del Proyecto Otorgamiento de Subsidio para construcción, mejoramiento de vivienda, compra de lote y construcción de vivienda a familias de bajos ingresos, el cual tiene como objeto, proveer de una solución habitacional a las familias priorizadas por la Estrategia para la Erradicación de la pobreza o que cumplan los criterios de elegibilidad del Programa de Contribuciones para Vivienda, con base a la programación financiera que será presentada por la Gerencia de Inclusión Social.
2. Autorizar que, de los fondos transferidos se designe la cantidad de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS (US\$350,000.00)**, para compensar los gastos operativos y administrativos, según la programación que será presentada por la Gerencia de Inclusión Social.

d) En Sesión de Junta Directiva del 28 de mayo de 2018, en Acuerdo No. 8006/1059 del Acta No. JD 1059/1084/05/2018, se aprobó:

1. Autorizar el refuerzo presupuestario al Fondo Especial de Contribuciones por la cantidad de **CINCO MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS 00/100 (US\$5,000.000.00)**, como complemento de los **US\$10,000,000.00**, provenientes del Decreto No. 840 para la ejecución del Proyecto Otorgamiento de Subsidio para construcción, mejoramiento de vivienda, compra de lote y construcción de vivienda a familias de bajos ingresos, el cual tiene como objeto, proveer de una solución habitacional a las familias priorizadas por la Estrategia para la Erradicación de la pobreza o que cumplan los criterios de elegibilidad del Programa de Contribuciones para Vivienda, con base a la programación financiera que será presentada por la Gerencia de Inclusión Social a la Unidad Financiera Institucional.
2. Autorizar que de los Cinco Millones de Dólares Americanos 00/100 (US\$5,000,000.00), transferidos se designe la cantidad de **CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS 00/100 (US\$150,000.00)**, para compensar los gastos operativos y administrativos, según la programación que será presentada por la Gerencia de Inclusión Social, a la Unidad Financiera Institucional.

e) Los fondos autorizados para cubrir gastos operativos y administrativos del Fondo Especial de Contribuciones, totaliza la cantidad de **QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$500,000.00)**, de los cuales se han invertido en ese rubro la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DOCE 23/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

AMÉRICA (US\$193,712.23) en los años 2018 y 2019, quedando un remanente de **TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE 77/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$306,287.77)**.

En Sesión de Junta Directiva de fecha 24 de junio de 2020 se emitió el Acuerdo No. 8485/1154 "SOLICITAR A JUNTA DIRECTIVA AUTORIZACIÓN PARA UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS DESTINADOS PARA CUBRIR GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS DEL FEC DEL PRESUPUESTO APROBADO PARA EL AÑO 2020; donde se acordó:

- a. Autorización para utilizar los fondos remanentes provenientes del Decreto Legislativo No.840, que totalizan un monto de TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE 77/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$306,287.77), para cubrir los gastos administrativos y operativos de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, para los meses de julio, agosto y septiembre de 2020; tomando como base el promedio de los egresos mensuales reflejados en los meses de abril, mayo y junio de 2020, siendo este la cantidad de TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y SIETE 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$33,077.15)
- b. El monto autorizado asciende a la cantidad de NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINA Y UNO 48/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$99,231.48):
- c. Posterior al período autorizado, se llevará nuevamente a consideración de Junta Directiva, la utilización del saldo remanente de DOSCIENTOS SIETE MIL CINCUENTA Y SEIS 29/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$207,056.29)
- f) Se han identificado montos remanentes del año 2019 de lo recibido a través del Decreto Legislativo No.840 para la entrega de contribuciones y los montos de las contribuciones entregadas en ese año. Luego de revisar estos montos remanentes, la Unidad de Contribuciones y Gestión social, realizó la revisión, comparación y validación con los datos remitidos por la Unidad Financiera Institucional, determinando:

CONCEPTO	AUTORIZADO POR JD	DEVENGADO 2018	DEVENGADO 2019	TOTAL DEVENGADO	REMANENTE
Para otorgar contribuciones	\$ 9,500,000.00	\$5,539,012.67	\$3,923,899.84	\$9,462,912.51	\$ 37,087.49

- g) La Unidad de Contribuciones y Gestión Social a través de correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2020, comunicó a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial la confirmación de los datos del monto del remanente relativo a la línea de trabajo para la entrega de contribuciones por la cantidad de **TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y SEITE 49/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$37,087.49)**.

II. DESARROLLO

Los fondos destinados para la entrega de contribuciones totaliza la cantidad de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS**

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,500,000.00); de los cuales se ha invertido en ese rubro, la cantidad de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DOCE 51/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,462,912.51)**, entre los años 2018 y 2019; quedando un remanente de **TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y SIETE 49/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$37,087.49)**.

En este contexto, es necesario solicitar a Junta Directiva:

Autorización Refuerzo Presupuestario para utilizar los fondos remanentes provenientes del Decreto Legislativo No.840, que totalizan la cantidad de **TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y SIETE 49/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$37,087.49)**, para la entrega de contribuciones, bajo los lineamientos establecidos en el Programa de Contribuciones.

INGRESOS		
RUBRO	NOMBRE DEL RUBRO	MONTO
32	SALDO DE AÑOS ANTERIORES	\$ 37,087.49
TOTAL INGRESOS		\$ 37,087.49

EGRESOS		
RUBRO	NOMBRE DEL RUBRO	MONTO
62	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	\$ 37,087.49
TOTAL EGRESOS		\$ 37,087.49

III. MARCO NORMATIVO

Ley de creación de FONAVIPO

Art. 14 Literal "b", establece que la Junta Directiva debe "Aprobar el Plan Anual de Inversiones del Fondo, en el cual se estiman las necesidades y fuentes de recursos, conteniendo en forma explícita los objetivos y metas que se persigan para el período de que se trate, así como las medidas que se estimen necesarias para asegurar su consecución".

Decreto Legislativo No.840 aprobado por la Asamblea Legislativa con fecha 22 de noviembre de 2017 y publicado en el Diario Oficial No. 221, Tomo No.417 del día 27 del mismo mes y año.

IV. LA ADMINISTRACIÓN A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO ESPECIAL, RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA:

Autorizar Refuerzo Presupuestario para utilizar los fondos remanentes provenientes del Decreto Legislativo No.840, que totalizan la cantidad de **TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y SIETE 49/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$37,087.49)**, para la entrega de contribuciones, bajo los lineamientos establecidos en el Programa de Contribuciones

INGRESOS		
RUBRO	NOMBRE DEL RUBRO	MONTO
32	SALDO DE AÑOS ANTERIORES	\$ 37,087.49
TOTAL INGRESOS		\$ 37,087.49

EGRESOS		
RUBRO	NOMBRE DEL RUBRO	MONTO
62	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	\$ 37,087.49
TOTAL EGRESOS		\$ 37,087.49

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

Presentar nuevamente a Junta Directiva, incorporando los siguientes puntos:

1. La justificación para la programación de entrega de contribuciones que viene anexa a este resumen
2. Incorporar los requisitos que deben cumplir las familias a beneficiar por este decreto
3. Incorporar información general de los expedientes de las familias a beneficiar con los montos remanentes a los cuales se está solicitando autorización del refuerzo presupuestario
4. Luego de la incorporación de esa información, presentarlo nuevamente a consideración de Junta Directiva.

ACUERDO No. 8539/1160 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE RECTIFICACIÓN DE MONTO DE SALDO EN INVENTARIO DEL VALOR DEL INMUEBLE RECIBIDO EN DONACIÓN POR PARTE DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE HACIENDA, AFECTADO POR LA AMPLIACIÓN DEL DERECHO DE VÍA DE LA CARRETERA QUE CONDUCE HACIA EL ORIENTE DEL PAÍS; INMUEBLE UBICADO EN EL CANTÓN LA FLOR, KILÓMETRO 18, CARRETERA PANAMERICANA, JURISDICCIÓN DE SAN MARTÍN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

La administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, Solicitud de autorización de rectificación de monto de saldo en inventario del valor del inmueble recibido en donación por parte del Estado y Gobierno de El Salvador en el ramo de hacienda, afectado por la ampliación del derecho de vía de la carretera que conduce hacia el oriente del país; inmueble ubicado en el Cantón La Flor, kilómetro 18, carretera panamericana, jurisdicción de San Martín, departamento de San Salvador.

I. ANTECEDENTES

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) según registros, es el actual propietario de dos inmuebles que forman un solo cuerpo, ubicados

en Cantón La Flor, Kilómetro 18, Carretera Panamericana, Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 2,071.00 mts², equivalentes a 2,963.19 varas ², con un valor contable registrado en el Inventario de Inmuebles del Fondo Especial por la cantidad de OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$89,788.64), inmuebles recibidos en donación por parte del Estado y Gobierno de El Salvador, en fecha 8 de mayo de 1998. Según consta en la escritura de donación con fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, en San Salvador, a las once horas veinte minutos del día ocho de junio de mil novecientos noventa y ocho, se está dando en donación dos inmuebles de naturaleza rústica que forman un solo cuerpo, teniendo la primera porción un área de 1,022.00 mts² y la segunda porción, un área de 1,049.00 mts².

Por la ampliación de la Carretera Panamericana en el año 2003, este inmueble fue afectado en un 73% de su área original y reducido a 564.84 mt².

Por iniciativa de las familias ocupantes, que se acercan a la institución, con el interés de comprar y legalizar estos terrenos, FONAVIPO da inicio a las acciones de saneamiento técnico registral, para contar con la seguridad jurídica de que el inmueble objeto de la investigación, es propiedad de FONAVIPO, estableciendo la necesidad de realizar la remediación del inmueble, ante el Centro Nacional de Registros en al año 2011, debido a la afectación del área original señalada.

Para iniciar con el trámite de remediación, de acuerdo a las regulaciones del Centro Nacional de Registros, es necesario realizar previamente la reunión de los dos inmuebles recibidos en donación, cuyos números de matrícula son: 60123305-00000 y 60123314-00000. La revisión de la parte técnica de la reunión de inmuebles fue aprobada y finalizada el 19 de julio de 2011, según consta en documento emitido por el CNR.

Con fecha 22 de julio de 2011, se dio por finalizada la revisión técnica de las diligencias de REMEDIACIÓN en el CNR, estableciendo como nueva área del inmueble: 564.84 mts².

La inscripción de la remediación del inmueble quedó registrada en el CNR, con fecha 4 de diciembre de 2014, con un área de 564.84 mt², bajo la Matrícula No. 60466734-00000, a favor del FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.

Con fecha 16 de septiembre de 2013, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPMASS), en Resolución No. 0297-2013 demarcó Línea de Construcción para el inmueble con una extensión superficial de 564.84 mts², dejando afectado el inmueble casi en su totalidad.

El inmueble general estuvo ocupado por la misma familia, desde hace aproximadamente 40 años; con el objeto de beneficiar y procurarles seguridad jurídica, a través de la venta de estos inmuebles a las familias, FONAVIPO inició en el año 2011 segregación simple, conformando 3

porciones, más el resto registral, el cual fue aprobado por el CNR, en septiembre de 2012.

En octubre de 2012, la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, remitió a la Unidad Jurídica, la solicitud para la elaboración de la Escritura de Desmembración en cabeza de su dueño.

El 16 de septiembre de 2015, se inscribió en el CNR la Desmembración en Cabeza de su Dueño de la matrícula original 60466734-00000, generando 3 matrículas y un resto registral, así:

1. Porción No.1 : Matrícula 60507701-00000, con un área de 141.83 mt²
2. Porción No.2 : Matrícula 60507702-00000, con un área de 143.02 mt²
3. Porción No.3 : Matrícula 60507703-00000, con un área de 122.99 mt²
4. Resto registral : Matrícula 60466734-00000, con un área de 157 mt²

En julio de 2013, se realizó valúo del inmueble relacionado con el área producto de la remediación, siendo el valor determinado en esa fecha de VEINTE MIL DOSCIENTOS CUATRO 25/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,204.25).

En junio de 2016 se realizó un nuevo valúo al inmueble, determinando el valor de VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,348.00).

El 17 de septiembre de 2013 se remitió nota a los ocupantes de los 4 lotes, informándoles que el proceso de saneamiento técnico había finalizado y los requisitos que debían cumplir para optar a la compra de los lotes. Desde esa fecha, las familias se han acercado a FONAVIPO con el interés de regularizar la compra y legalidad de la propiedad de los inmuebles que ocupan.

Con el objetivo de beneficiar a estas familias y considerando que la situación técnico registral está aprobada ante el CNR, existe número de matrícula por cada una de las porciones que conforman el inmueble y considerando también que dos de las familias que habitan estos lotes han construido viviendas permanentes, para dar cumplimiento a la misión de FONAVIPO, se procedió a realizar gestiones en la Alcaldía de San Martín, dado que la Resolución emitida por OPAMSS, afecta el área útil con la demarcación de la línea de construcción; se solicitó emitieran un acuerdo municipal para aprobar permiso de construcción a las 4 familias, ya que éstas fueron removidas inicialmente por la ampliación de la carretera y poder así, facilitarles la escritura de propiedad, a través de la venta de estos inmuebles.

Con fecha 5 de julio de dos mil diecinueve en el Libro de Actas y Acuerdos Municipales de la Alcaldía de la jurisdicción de San Martín, se encuentra el Acta Número Diecinueve de Sesión Ordinaria y el Acuerdo que literalmente dice:

"ACUERDO NÚMERO DOCE: El Concejo Municipal: tomando en cuenta nota recibida de fecha 4 de junio de dos mil diecinueve, por Licenciada Michelle Sol, Presidenta de FONAVIPO, en el cual se informa que FONAVIPO es

actualmente propietario de cuatro inmuebles que forman un solo cuerpo, ubicado en Calle Marginal Km. 18 de la Carretera Panamericana, Cantón La Flor, Municipio de San Martín, inscritos en el Centro Nacional de Registros bajo las matrículas SIRyC 60507701-00000, 60507702-00000, 60507703-00000 y 60466734-00000 con un área total de 564.84 mt². Originalmente ese inmueble estaba conformado por dos porciones con un área total de 2,071.00 mt²; área que fue afectada por los derechos de vía, en la construcción de la carretera, reducido el inmueble a 564.84 mt², actualmente residen cuatro familias desde hace aproximadamente 40 años. Los inmuebles antes mencionados se encuentran afectados en su totalidad por la Zona de retiro, establecida por OPAMSS, mediante resolución N°. 0297-2013 de fecha 16 de septiembre de 2013. El acceso a estos cuatro lotes, es a través de la calle marginal paralela a la carretera Panamericana, para lo cual solicita acuerdo Municipal donde se establezca el permiso de construcción a estas 4 familias que fueron removidas inicialmente por la ampliación de la carretera y así poder facilitarles la escritura de propiedad. **Por lo tanto:** El Concejo Municipal, en el uso de sus facultades establecidas en los Art. 30 núm. 4, del Código Municipal, **ACUERDA: I) Declárese como Interés Social** el permiso de construcción a estas 4 familias que fueron removidas inicialmente por la ampliación de la carretera Panamericana de los inmuebles que están ocupados por estas 4 familias, que lo habitan desde hace muchos años, donde dos de ellas han construido viviendas permanentes; ubicadas en Calle Marginal Km.18 de la Carretera Panamericana, Cantón La Flor, Municipio de San Martín, inscritos en el Centro Nacional de Registros bajo las matrículas SIRyC 60507701-00000, 60507702-00000, 60507703-00000 y 60466734-00000 con un área total de 564.84 mt². **III) Instrúyase al jefe del Departamento de Catastro, al Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano y demás responsables realicen todas las diligencias de ley y administrativas para hacer efectivo el cumplimiento del presente Acuerdo Municipal. V) Dicho acuerdo fue aprobado por UNANIMIDAD POR LOS MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL."**

Con fecha 18 de septiembre de 2019, en **Sesión de Junta Directiva No. 1118/1143/09/2019**, se presentó a consideración de Junta Directiva la Solicitud de Autorización de modificación del área del inmueble recibido en donación por parte del Estado y Gobierno de El Salvador en el ramo de Hacienda, afectado por la ampliación del derecho de vía de la carretera que conduce hacia el oriente del país, inmueble ubicado en el Cantón La Flor, Kilómetro 18, Carretera Panamericana, Jurisdicción de San Martín, Departamento de San Salvador. En dicha sesión se tomó el **Acuerdo No. 8259/1118**, donde se establecieron en el punto **V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, ACUERDA:**

1. Darse por enterada del informe de modificación de área del inmueble recibido en donación por parte del Estado y Gobierno de El Salvador en el ramo de Hacienda, afectado por la ampliación del derecho de vía de la carretera que conduce hacia el oriente del país inmueble ubicado en

el Cantón La Flor, Kilómetro 18, Carretera Panamericana, Jurisdicción de San Martín, Departamento de San Salvador.

2. Instruir a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial solicitar al Ministerio de Obras Públicas y Transporte, documentación que respalde la afectación del inmueble propiedad de FONAVIPO, por la afectación debido a la ampliación de la carretera Panamericana Km.18
3. Instruir a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, que posterior a recibir respuesta del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, presente nuevamente el informe a Junta Directiva para la respectiva autorización.

Cabe hacer mención, que en el Resumen de Sesión de Junta Directiva No.1118/1143/09/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019 y en la Instrucción de Acuerdo No. 8259/1118 de la misma fecha, se consignaron datos erróneos del nuevo valor contable; siendo lo correcto:

"...de una extensión superficial, de acuerdo al Inventario del Fondo Especial de 2,071.00 mt², cuyo valor contable es de OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$89,788.64) a 564.84 mt², determinando un valor por metro cuadrado, a partir del valor contable, de CUARENTA Y TRES 35521/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$43.35521); quedando el valor contable reducido a **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 76/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$24,488.76)**. "

Con fecha 04 de octubre de 2019, el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, remitió nota referencia MOPT-VMOP-DPOP-SGAIRI-1263/2019, suscrita por el Lic. Julio Adalberto Moreno Quinteros, en su calidad de Director de Planificación de la Obra Pública, DPOP, en respuesta a nota enviada por parte de la UGAFE, de fecha 29 de enero de 2018, en el sentido de obtener información de la afectación sufrida en el inmueble propiedad de FONAVIPO, afectado por la ampliación de la Carretera hacia el oriente del país, a la altura del Km.18, Cantón La Flor, Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador; expresando en dicha nota que:

"Al respecto, le informo que en la investigación realizada en la Unidad de Gestión Documental y Archivo Institucional (UGDAI) del MOPT no se cuenta con información documental sobre este caso, solamente se remite adjunto, impresión de una parte del plano del proyecto, en donde se ubica la parcela en mención y que se reconoce como Parcela 0308 a nombre de FONAVIPO, del proyecto de años anteriores "**CARRETERA CA01, TRAMO SAN MARTÍN – SAN RAFAEL CEDROS**", **PAQUETE II**.

La información que nos arroja el diseño del proyecto mencionado arriba, comparado con los datos que usted plantea en su nota Ref. FNVP-UGAFE/013/01/2018 de fecha 29 de enero de 2018, se refleja en el cuadro siguiente:"

FUENTE	DATO DE NOTA FNVP-UGAFE/013/01/2018		DIFERENCIA		EXCEDENTE DE DV		DIFERENCIA	
	ÁREA TOTAL DE AFECTACIÓN (M2)	ÁREA TOTAL DE AFECTACIÓN (V2)	M2	V2	M2	V2	M2	V2
DATOS NOTA FNVP-UGAFE/013/01/2018	2,119.95	3,033.22			564.84	808.17		
DATOS DE PLANO DE DISEÑO DE PROYECTO "CARRETERA CA01, TRAMO SAN MARTÍN - SAN RAFAEL CEDROS, PAQUETE II	2,119.91	3,033.17	0.03	0.05	653.32	934.77	88.48	126.60

En respuesta a dicha nota, con fecha 16 de octubre de 2019, se remitió nota Referencia UGAFE/DE/146/10E2019 al Director de Planificación de la Obra Pública DPOP, del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, donde se exponen los antecedentes del caso y se solicita se evalúe la compensación por el área afectada en el inmueble propiedad de FONAVIPO, razón por la cual, la institución fue afectada en su patrimonio, con la ejecución del proyecto antes mencionado.

A esta fecha se ha dado seguimiento a la instrucción de Junta Directiva, por parte de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial y de la Unidad Jurídica de FONAVIPO, a efectos de contar con una respuesta a lo solicitado en nota 16 de octubre de 2019.

Dando cumplimiento a lo acordado en **Sesión de Junta Directiva No. 1122/1147/10/2019, Acuerdo No. 8278/11/22 "Solicitud de autorización para iniciar proceso de valúo de un inmueble del FEC para ser comercializado a las familias que lo ocupan; inmueble ubicado en el Cantón La Flor, Kilómetro 18, Carretera Panamericana, Jurisdicción de San Marín, Departamento de San Salvador"**:

"Autorizar el inicio del proceso de valúo del inmueble, de acuerdo a la normativa interna, para determinar el valor de venta a las familias que lo ocupan".

Haciendo también referencia, como uno comentarios relevantes de Junta Directiva, en el mismo acuerdo:

"Instruir a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial realizar el ajuste del valor del inmueble reflejado en el inventario, separando las áreas para comercializar y el área afectada por la ampliación del derecho de vía de la Carretera Panamericana; el inmueble de una extensión superficial de acuerdo al Inventario del Fondo Especial de 2,071.00 mt2, cuyo valor contable es de **OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$89,788.64)**; determinando un valor por metro cuadrado, a partir del valor contable, de **CUARENTA Y TRES 35521/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

(US\$43.35521); quedando dos áreas: los datos del área a ser comercializada corresponde a un área de **564.84 MT2**; el valor contable quedará determinado en **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 76/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$24,488.76)**; el área que quedará en el inventario será de **1,506.16 mt2**, cuyo valor contable quedará determinado en **OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$89,788.64)**".

II. DESARROLLO

Al momento de atender el comentario relevante señalado en el párrafo anterior, se identificó un error en los datos consignados, siendo lo correcto:

"Instruir a la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial realizar el ajuste del valor del inmueble reflejado en el inventario, separando las áreas para comercializar y el área afectada por la ampliación del derecho de vía de la Carretera Panamericana; el inmueble de una extensión superficial de acuerdo al Inventario del Fondo Especial de 2,071.00 mt2, cuyo valor contable es de **OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$89,788.64)**; determinando un valor por metro cuadrado, a partir del valor contable, de **CUARENTA Y TRES 35521/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$43.35521)**; quedando dos áreas: los datos del área a ser comercializada corresponde a un área de **564.84 MT2**; el valor contable quedará determinado en **VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 76/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$24,488.76)**; el área que quedará en el inventario será de **1,506.16 mt2**, cuyo valor contable quedará determinado en **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 88/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$65,299.88)**"

III. LA ADMINISTRACIÓN A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO ESPECIAL, RECOMIENDAN A JUNTA DIRECTIVA:

Darse por enterados de la modificación al valor del área que quedará registrada en el inventario por un monto de **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 88/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$65,299.88)**, para el área restante de 1,506.16 mt2.

IV. COMENTARIOS RELEVANTES DE JUNTA DIRECTIVA

Se ratifica que con las matrículas de cada uno de los inmuebles que conforman el área a que fue reducido el inmueble con un área original de 2,071.00 metros cuadrados, luego de la afectación por la construcción de la ampliación de la Carretera Panamericana en el año 2003, este inmueble que fue afectado en un 73% de su área original y reducido a 564.84 mt2, existiendo los números de matrícula de la desmembración en cabeza de su dueño, no existiendo ningún litigio por ninguna de las partes sobre el inmueble, según del detalle siguiente:

1. Porción No.1 : Matrícula 60507701-00000, con un área de 141.83 mt2
2. Porción No.2 : Matrícula 60507702-00000, con un área de 143.02 mt2

3. Porción No.3 : Matrícula 60507703-00000, con un área de 122.99 mt2
4. Resto registral : Matrícula 60466734-00000, con un área de 157 mt2

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

Darse por enterados de la modificación al valor del área que quedará registrada en el inventario por un monto de SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 88/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$65,299.88), para el área restante de 1,506.16 mt2.

ACUERDO No. 8540/1160 MODIFICACIONES A LA POLITICA PARA EL PAGO DE CRÉDITOS DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS ANTE LA EMERGENCIA COVID 19.

La administración a través de la Unidad de Créditos, presenta a Junta Directiva, "Modificaciones a la Política para el pago de Créditos de las Instituciones Autorizadas ante la Emergencia COVID-19".

I. ANTECEDENTES

1. En sesión del 22 de abril de 2020, Acuerdo No. 8425/1144, del Acta de Junta Directiva No.1144/1169/04/2020, fue aprobada la "Política para el pago de créditos de las instituciones autorizadas ante la emergencia COVID-19".
2. Mediante nota de la SSF Ref. SAIEF OI 7936 del 12 de mayo de 2020, efectuaron observaciones a dicha política aprobada, las cuales deben de considerarse para actualizarlas y que sean aprobadas nuevamente.
3. En sesión del 20 de mayo de 2020, Acuerdo No. 8458/1148, del Acta de Junta Directiva No.1148/1173/05/2020, fue aprobada las "Modificaciones a la Política para el pago de créditos de las Instituciones Autorizadas ante la emergencia COVID-19".
4. Mediante correo de fecha 31 de julio 2020, remitido a la Unidad Financiera Institucional por la Lic. Mariela Denisse Zalala, quien en referencia a OBS. 1-Seguimiento a nota de la SSF Ref. SAIEF-OI-7936 del 12 de mayo de 2020, efectúa observación a dicha política, la cual debe de considerarse para realizar la actualización respectiva. *(el correo forma parte del presente acuerdo)*

II. DESARROLLO DEL PUNTO

A continuación, se presenta la observación notificada por la Superintendencia del Sistema Financiero y oportunidad de mejora identificada por la administración y la propuesta de redacción para consideración de Junta Directiva:

a) OBSERVACION NOTIFICADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

Detalle observación.	Análisis realizado
<p>En el numeral 3 de las políticas del Fondo, se describen las responsabilidades de diferentes unidades, sin embargo no se incluye la definida en el numeral 6.5 y tampoco se incluye la responsabilidad de Auditoría Interna definida en el numeral 6.8.</p>	<p>En el numeral 6.5 de la anterior política se definía:</p> <p>"Las unidades involucradas definirán los procedimientos y controles para operativizar esta política"</p> <p>En la nueva política se definen en el numeral 8.7 las unidades involucradas, así:</p> <p>"La Dirección Ejecutiva de Fonavipo y las Unidades de Créditos, Riesgos y Operaciones de Préstamos definirán los procedimientos y controles respectivos; así como contarán con la información periódica necesaria para la gestión de las alternativas propuestas a los deudores."</p> <p>Es decir se delega a 3 unidades y la Dirección Ejecutiva la definición de procedimientos y controles.</p> <p>Sin embargo, en el numeral 4, está nueva responsabilidad no ha sido incluida para estas unidades. Así como tampoco, se incluye la responsabilidad establecida en el numeral 8.5 para la Unidad de Operaciones.</p> <p>El numeral 6.8 de la anterior política definía la operatividad de la Auditoría Interna. La cual ahora es definida en el numeral 8.5 y en el numeral 4 Responsabilidades, se establece en el literal f dicha responsabilidad.</p>

STATUS ACTUAL	MODIFICACION EFECTUADA
<p>4. RESPONSABILIDADES</p> <p>b) Del Director Ejecutivo, dar seguimiento a la aplicación de esta Política.</p> <p>c) De la Unidad de Créditos, elaborar el expediente con la información consistente y completa para efectuar el análisis de la solicitud realizada por la Institución Autorizada.</p> <p>d) De la Unidad de Riesgos, validar la información de respaldo de la solicitud de la Institución Autorizada.</p> <p>e) De la Unidad de Operaciones de Préstamos, ejecutar con las Instituciones Autorizadas las acciones pertinentes para implementar las presentes Políticas.</p>	<p>4. RESPONSABILIDADES</p> <p>b) Del Director Ejecutivo, dar seguimiento a la aplicación de esta Política, definiendo procedimientos y controles respectivos.</p> <p>c) De la Unidad de Créditos, elaborar el expediente con la información consistente y completa para efectuar el análisis de la solicitud realizada por la Institución Autorizada, definiendo procedimientos y controles respectivos.</p> <p>d) De la Unidad de Riesgos, validar la información de respaldo de la solicitud de la Institución Autorizada, definiendo procedimientos y controles respectivos.</p>

e) De la Unidad de Operaciones de Préstamos, ejecutar con las Instituciones Autorizadas las acciones pertinentes para implementar las presentes Políticas, contando con un registro separado con los deudores sujetos de los beneficios, definiendo procedimientos y controles respectivos.

b) OPORTUNIDAD DE MEJORA PARA APOYAR A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS.

Con el objetivo de apoyar a las Instituciones Autorizadas que presenten inconvenientes para la constitución de cartera a través de la línea de Crédito Puente, como efecto de la emergencia COVID-19, la administración recomienda oportunidad de mejora en la redacción del numeral 7.1 PRORROGAS PARA CRÉDITOS DE LÍNEA PUENTE.

STATUS ACTUAL	OPORTUNIDAD DE MEJORA
<p>7.1 PRÓRROGAS PARA CRÉDITOS DE LÍNEA PUENTE</p> <p>Se entenderá por prórroga la prolongación del plazo de pago de una obligación, debido a que el pagaré vence en el tiempo que se solicita la prórroga deberá emitir un nuevo pagaré, en el que se contemple la fecha de vencimiento por la ampliación del plazo del que dispondrá para cumplir con las obligaciones del crédito.</p>	<p>7.1 PRÓRROGAS PARA CRÉDITOS DE LÍNEA PUENTE</p> <p>Se entenderá por prórroga la prolongación del plazo de pago de una obligación, debido a que el pagaré vence en el tiempo que se solicita la prórroga deberá emitir un nuevo pagaré, en el que se contemple la fecha de vencimiento por la ampliación del plazo del que dispondrá para cumplir con las obligaciones del crédito, con el objetivo de apoyar a las Instituciones Autorizadas que presenten inconvenientes en la constitución de cartera, dicha ampliación podrá efectuarse hasta 2 veces, validando que para la segunda ampliación de plazo se haya constituido el 50% del crédito puente otorgado.</p>

III. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración, luego de haber revisado y actualizado la Política, recomienda a Junta Directiva:

1. Aprobar las modificaciones de la "Política para el Pago de Créditos de las Instituciones Autorizadas ante la emergencia COVID-19".
2. Instruir a la Administración para que envíe dicha política a la Superintendencia del Sistema Financiero para dar por superada la observación efectuada y la actualización realizada en el numeral 7.1.

IV. JUNTA DIRECTIVA, luego de conocer lo presentado por la Unidad de Créditos, **ACUERDA:**

1. Aprobar las modificaciones de la "Política para el Pago de Créditos de las Instituciones Autorizadas ante la emergencia COVID-19".
2. Instruir a la Administración para que envíe dicha política a la Superintendencia del Sistema Financiero para dar por superada la observación efectuada y la actualización realizada en el numeral 7.1.

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1160/1185/08/2020 del catorce de agosto de dos mil veinte a las doce 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 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

Ing. José Ernesto Muñoz Carranza
Secretario de Junta Directiva