

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA VIRTUAL No. JD-1168/1193/10/2020
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 siete de octubre de dos mil veinte, como medida sanitaria por el desarrollo de la pandemia generada por el COVID-19, así como el Decreto Ejecutivo número treinta y uno, cuyo objeto es establecer las directrices para la reincorporación segura de los empleados y funcionarios bajo condiciones sanitarias adecuadas y suficientes para garantizar el derecho a la salud y la vida de los trabajadores, como medida de protección de los miembros que conforman la Junta Directiva de FONAVIPO, del personal de apoyo y de los funcionarios que presentan distintos informes en ella y que el contenido de los actos y acuerdos que tomen siempre continúen con la garantía de validez legal, las sesiones de Junta Directiva se continuarán realizando de manera virtual, utilizando las herramientas que la tecnología nos ofrece, 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 Ángeles López de Asunción, Directora Propietaria, designada por parte de COMURES; Lic. Eduarda Coralía 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 e Ing. José Ernesto Muñoz Carranza, Director Ejecutivo y Secretario de Junta Directiva.

No asistió: Ing. Ismael Atilio Nolasco.
Se excusó: Ing. Luis Francisco Jaime Peña.

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. 1167/1192/09/2020 de fecha treinta de septiembre 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 de Gestión de Activos del Fondo Especial	1. Autorizar el refuerzo presupuestario que corresponde al valor de los lotes calificados como habitacionales del terreno identificado 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	2. 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	3. Solicitud de autorización de firma de la adenda No.2 al Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT), el Ministerio de Vivienda (MIVI) y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), para la ejecución de la transferencia y administración de recursos con fines habitacionales para el plan de reasentamiento de personas o familias afectadas por la ejecución del proyecto "Construcción de obras de amortiguamiento del macrodrenaje pluvial en el área metropolitana de San Salvador, El Salvador".	Oficiosa
Unidad Jurídica	4. Proyecto de Decreto Legislativo que contendrá la "Ley Especial para la Transferencia de un inmueble a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular ubicado en el Cantón Las Delicias, Finca Bretaña, del municipio de San Martín, departamento de San Salvador, y su posterior legalización a favor de familias afectadas por las tormentas Amanda y Cristóbal, familias que habitan en zonas de riesgo y de otras que se encuentran en posesión irregular del inmueble que habitan".	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	5. Conocimiento de las condiciones de crédito autorizadas por el Banco Hipotecario.	Oficiosa
Comisión de Evaluación de Situación de LOTIVERSA	6. Informe y análisis de situación actual de LOTIVERSA S.A. de C.V.	Oficiosa
Unidad de Créditos	7. Solicitud de autorización de creación de Líneas de Crédito, para el financiamiento de créditos en sus diferentes destinos de vivienda, en alianza con el Fondo Social para la Vivienda.	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	8. Solicitud de aprobación de disponibilidad de cupo y tasa de interés activa para las líneas de crédito a desarrollar en alianza con el Fondo Social para la Vivienda.	Oficiosa

ACUERDO No. 8582/1168 AUTORIZAR EL REFUERZO PRESUPUESTARIO QUE CORRESPONDE AL VALOR DE LOS LOTES CALIFICADOS COMO HABITACIONALES DEL TERRENO IDENTIFICADO 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.

La administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, autorizar el refuerzo presupuestario que corresponde al valor de los lotes calificados como habitacionales del terreno identificado 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 V'	AREA M'	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	134,708.83	\$1,031,135.00
TERRENO PROYECTO LA BRETAÑA	SECTOR SUR DIEZ-DOS-SES 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 SETE "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 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. 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.

Para la Comunidad Finca La Bretaña Etapa I:

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.

Para la Comunidad Finca La Bretaña Etapa II:

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:

CENTRO URBANO/ COLONIA/ COMUNIDAD	UBICACIÓN	Matrículas	AREA V ²	AREA M ²	VALOR ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE
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	192,855.86	134,788.83		
RESTO DE MATRÍCULA ORIGINAL		60204101-00000	127,780.04	89,313.70	\$ 683,250.10	\$ 683,250.10
Se segrega para la Comunidad La Breñaña Etapa II, realizada en Mayo de 2019		60536761-00000	65,075.82	45,475.13	\$ 347,884.90	\$ 347,884.90
Resto para la Comunidad La Breñaña Etapa III			127,790.04	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 Breñaña Etapa II, Ubicado en el Municipio de San Martín, 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	38,914.38	84,294.68	\$ 7,650,003.34	\$ 450,695.17	\$ 180,278.15	\$ 270,417.02

TOTAL ÁREA USO FUTURO (COLONOS)	6,780.35	9,701.33	\$ 7.65000334	\$ 51,869.70		
TOTAL ÁREA RESERVADA POR EL PROPIETARIO	6,852.03	9,803.89	\$ 7.65000334	\$ 52,418.09	\$ -	\$ -
TOTAL ÁREA EQUIPAMIENTO SOCIAL	409.95	586.56	\$ 7.65000334	\$ 3,136.12	\$ -	\$ -
TOTAL ZONAS DE ÁREA VERDE ECOLÓGICA	5,624.07	8,046.92	\$ 7.65000334	\$ 43,024.15	\$ -	\$ -
ÁREAS DE CIRCULACIÓN	10,732.92	15,356.66	\$ 7.65000334	\$ 82,106.87	\$ -	\$ -
TOTALES	89,313.70	127,790.04		\$ 683,250.10	\$ 180,278.15	\$ 270,417.02

Para el trámite de Desmembración en cabeza de su dueño, el cual fue presentado al CNR el 17 de julio de 2020, obteniendo su inscripción el 04 de septiembre de 2020, la que está comprendida por 379 lotes habitacionales y 2 áreas de equipamiento social.

En sesión del 14 de agosto de 2020, en Acta No. JD 1160/1185/08/2020, se acordó lo siguiente:

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

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

Solicitar a Junta Directiva la autorización del refuerzo presupuestario del **60%** correspondiente al valor del subsidio por un monto de **DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE 02/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$270,417.02)** y el 40% que corresponde al pago de las familias por un monto de CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$180,278.15), haciendo un total de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$450,695.17), de los lotes calificados como habitacionales de la Comunidad Finca La Bretaña, Etapa III, ubicados en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, según el cuadro siguiente:

INGRESOS		
ESPECÍFICO	NOMBRE DEL ESPECÍFICO	MONTO
21201	VENTA DE TERRENOS	US\$450,695.17
TOTAL INGRESOS		US\$450,695.17

EGRESOS		
ESPECÍFICO	NOMBRE DEL ESPECÍFICO	MONTO
62304	A PERSONAS NATURALES	US\$270,417.02
61699	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DIVERSAS	US\$180,278.15
TOTAL EGRESOS		US\$450,695.17

A la fecha se ha iniciado con la conformación de los expedientes, la revisión de la documentación para verificar que estos cumplen con lo requerido en el Decreto Legislativo No.532 y sus reformas y en el Programa de Contribuciones, así como también recolectando información para verificar la forma de pago a que optarán las familias a beneficiar. Las familias que opten por un solo pago, serán remitidos al ILP, para la elaboración de la escritura de propiedad respectiva; las familias que soliciten financiamiento, en cumplimiento a lo definido en la Instrucción de Trabajo para la comercialización de dichas inmuebles, se remitirán a la Unidad Jurídica de FONAVIPO, para la elaboración del Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, siendo a la finalización del contrato que se remitirán al ILP, para la elaboración de la escritura respectiva.

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.

Art. 14 Literal "b", establece que la Junta Directiva debe "Aprobar el Plan Anual de Inversiones del Fondo, en el cual se estimen 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. 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:

Autorizar a la Unidad Financiera Institucional para que realice el refuerzo presupuestario del 60% correspondiente al valor del subsidio por un monto de DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE 02/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$270,417.02) y el 40% que corresponde al pago de las familias por un monto de CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$180,278.15), haciendo un total de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$450,695.17), de los lotes calificados como habitacionales de la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, ubicados en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, según el cuadro siguiente:

INGRESOS		
ESPECÍFICO	NOMBRE DEL ESPECÍFICO	MONTO
21201	VENTA DE TERRENOS	US\$450,695.17
TOTAL INGRESOS		US\$450,695.17

EGRESOS		
ESPECÍFICO	NOMBRE DEL ESPECÍFICO	MONTO
62304	A PERSONAS NATURALES	US\$270,417.02
61699	OBRA DE INFRAESTRUCTURA DIVERSAS	US\$180,278.15
TOTAL EGRESOS		US\$450,695.17

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

Autorizar a la Unidad Financiera Institucional para que realice el refuerzo presupuestario del 60% correspondiente al valor del subsidio por un monto de DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE 02/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$270,417.02) y el 40% que corresponde al pago de las familias por un monto de CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO 15/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$180,278.15), haciendo un total de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO 17/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$450,695.17), de los lotes calificados como habitacionales de la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, ubicados en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, según el cuadro siguiente:

INGRESOS		
ESPECÍFICO	NOMBRE DEL ESPECÍFICO	MONTO
21201	VENTA DE TERRENOS	US\$450,695.17
TOTAL INGRESOS		US\$450,695.17

EGRESOS		
ESPECÍFICO	NOMBRE DEL ESPECÍFICO	MONTO
62304	A PERSONAS NATURALES	US\$270,417.02
61699	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DIVERSAS	US\$180,278.15
TOTAL EGRESOS		US\$450,695.17

ACUERDO No. 8583/1168 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 valor practicado por la Dirección General del Presupuesto según detalle siguiente:

CENTRO URBANO/COLONIA/COMUNIDAD	UBICACIÓN	Matriculas	AREA V'	AREA M'	VALOR CONTABLE
TERRENO PROYECTO LA	CANTÓN LAS DELICIAS, JURISDICCIÓN DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	60204101-00000	192,855.86	134,788.83	\$ 1,031,135.00

BRETAÑA PORCIÓN UNO SUR, CUATRO - UNO, CINCO - UNO	RESTO DE MATRÍCULA ORIGINAL	60204101- 00000	127.780,04	89,313,70	\$ 483.250,10
	SEGREGACIÓN DE PORCIÓN A LA QUE SE LE DENOMINÓ "FINCA LA BRETAÑA ETAPA II	60836761- 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 Bretaña 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 Bretaña, 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 Bretaña, 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.

En Sesión de Junta Directiva del 14 de agosto de 2020 se presentó el INFORME DE 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, donde se acordó:

"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".

II. DESARROLLO

Atendiendo indicación de Junta Directiva se procedió a realizar gestiones de cobro a aquellas familias que presentan atraso en el pago de las cuotas de financiamiento para la legalización de los inmuebles que ocupan, de ambas etapas.

Luego de las gestiones realizadas, las cuales están documentadas en los registros de Cartera del FEC, se obtuvieron los siguientes resultados:

NOMBRE DE LA COMUNIDAD	MONTOS RECIBIDOS EN CONCEPTO DE PAGO DEL 40%			MONTOS RECIBIDOS EN CONCEPTO DE GESTIONES ADMINISTRATIVAS		
	jul-20	sep-20	dif.	jul-20	sep-20	dif.
FINCA LA BRETaña ETAPA I	\$ 83,487.53	\$ 83,674.48	\$ 186.95	\$ 1,302.35	\$ 1,332.45	\$ 30.10
FINCA LA BRETaña ETAPA II	\$ 73,279.23	\$ 77,518.98	\$ 4,239.75	\$ 1,117.89	\$ 1,384.59	\$ 266.70
TOTALES	\$156,766.76	\$161,193.46	\$ 4,426.70	\$ 2,420.24	\$2,717.04	\$ 296.80

Luego de las gestiones de cobro en los meses de agosto y septiembre de 2020, se logró el pago del siguiente número de cuotas:

Para la Etapa I:

Se acercaron 4 familias a realizar igual número de abonos a sus cuentas, por un valor de CIENTO OCHENTA Y SEIS 95/100 USDÓLARES (US\$186.95);

En el mes de agosto: se recibieron 2 cuotas

En el mes de septiembre: se recibieron 2 cuotas

Para la Etapa II:

Se acercaron 51 familias a realizar igual número de abonos a sus cuentas, por un valor de CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE 75/100 USDÓLARES (US\$4,239.75);

En el mes de agosto: se recibieron 14 cuotas

En el mes de septiembre: se recibieron 37 cuotas

FINCA LA BRETaña ETAPA I:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS

**COMUNIDAD "FINCA LA BRETaña, 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(\$)	40% 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	\$ 3.798.04	\$ -	\$ -

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	62.836.45		\$ 335.960.00	\$ 85.682.29	\$128.522.95

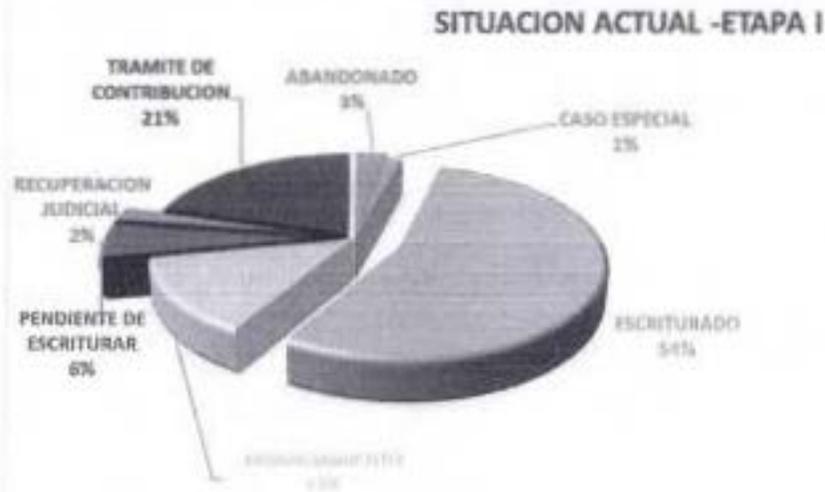
La legalización se ha realizado bajo las modalidades de Ventas al Contado sin Contribución, Ventas al Contado con Contribución y Financiamiento, según detalle, **AL CIERRE DEL MES DE SEPTIEMBRE/2020:**

CUADRO RESUMEN PROCESO DE LEGALIZACIÓN COMUNIDAD FINCA LA BRETAÑA ETAPA I					
CONSOLIDADO AL 31 DE SEPTIEMBRE 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	\$ 51.541.20	\$ 5.551.81	\$ 142.732.58
FINANCIAMIENTO SIN CONTRIBUCIÓN	9	\$ -	\$ 10.060.44	\$ 2.921.62	\$ 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	\$ 83.674.48	\$ 13.380.03	\$ 214.205.24
INGRESO POR GESTIONES ADMINISTRATIVAS			\$ 1.332.45		
TOTAL DE INGRESOS		\$ 117.150.73	\$ 85.006.93	\$ 13.380.03	\$ 214.205.24

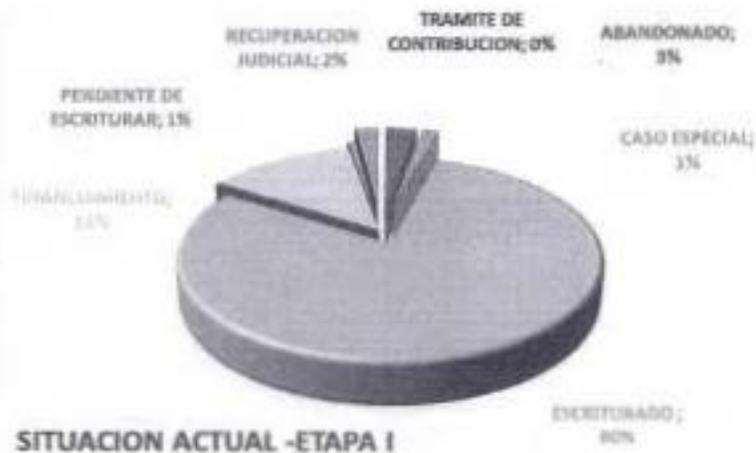
Desde noviembre de 2018 hasta el mes de septiembre de 2020 de la Etapa I se ha recibido en concepto de pago de las familias beneficiadas la cantidad de **OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO 48/100 US DOLÁRES (US\$83,674.48)**; según lo proyectado queda pendiente de recibir, por las familias que aún no han logrado cancelar la totalidad del valor del lote o lotes pendientes de asignar, la cantidad de **TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA 03/100 USDÓLARES (US\$13,380.03)**; para proceder a establecer las prioridades con la comunidad y dar cumplimiento al Decreto No. 532 y sus reformas, donde establece que: "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 TREINTA Y DOS 45/100 USDÓLARES (US\$1,332.45)**.

SITUACIÓN DEL PROCESO A JULIO DE 2020



SITUACIÓN DEL PROCESO A SEPTIEMBRE 2020



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 SEPTIEMBRE DE 2020					
MODALIDAD	No. DE LOTES	MONTO CONTRIBUCIÓN 40%	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	\$ 55,916.25	\$ 12,996.08	\$ 172,280.82
FINANCIAMIENTO SIN CONTRIBUCIÓN	3	\$ -	\$ 3,231.65	\$ 1,008.21	\$ 4,239.86
ABANDONADOS	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
SIN INICIAR	9	\$ 5,193.58	\$ -	\$ 6,440.39	\$ 11,633.97
TOTAL	179	\$ 134,215.40	\$ 77,518.98	\$ 20,444.68	\$ 232,179.06
INGRESO POR GESTIONES ADMINISTRATIVAS			\$ 1,384.59		
TOTAL DE INGRESOS		\$ 134,215.40	\$ 78,903.57	\$ 20,444.68	\$ 232,179.06

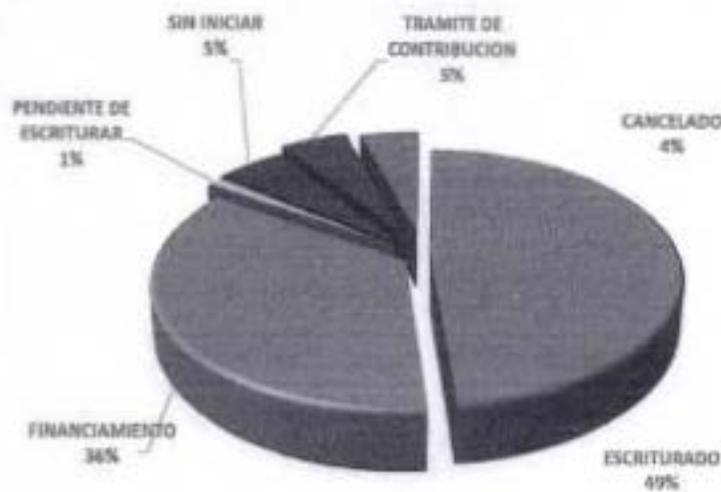
Desde julio de 2019 hasta el mes de septiembre de 2020 de la Etapa II se ha recibido en concepto de pago de las familias beneficiadas la cantidad de **SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO 98/100 US DOLÁRES**

(US\$77,518.98), según lo proyectado queda pendiente de recibir, por las familias que aún no han logrado cancelar la totalidad del valor del lote o lotes pendientes de asignar, la cantidad de **VEINTE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 68/100 USDÓLARES (US\$20,444.68)**; 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 TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO 59/100 USDÓLARES (US\$1,384.59)**

SITUACIÓN DEL PROCESO A JULIO DE 2020



SITUACIÓN DEL PROCESO A SEPTIEMBRE 2020



SITUACIÓN ACTUAL- ETAPA II

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, en los plazos pactados inicialmente.

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:**

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.

ACUERDO No. 8584/1168 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE FIRMA DE LA ADENDA No.2 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR".

La administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, solicitud de autorización de firma de la adenda No.2 al Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT), el Ministerio de Vivienda (MIVI) y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), para la ejecución de la transferencia y administración de recursos con fines habitacionales para el plan de reasentamiento de personas o familias afectadas por la ejecución del proyecto "Construcción de obras de

amortiguamiento del macrodrenaje pluvial en el área metropolitana de San Salvador, El Salvador”.

I. ANTECEDENTES

- a) Que el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte se encuentra ejecutando con fondos provenientes del Contrato de Préstamo antes mencionado y de forma técnica, racional, ordenada y eficiente, el proyecto denominado: **“CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR”**, ubicado sobre Arenal de Monserrat, colindancias con Cementerio La Bermeja, Comunidad El Bambú, Colonias: Luz, 10 de septiembre, IVU, Dina y comunidad Peña de Horeb, en el Municipio y Departamento de San Salvador; con DGA 19898, que coadyuvará al desarrollo social y económico de la población del Área Metropolitana de San Salvador, dentro del marco del ordenamiento y desarrollo territorial.
- b) Que se identificaron 5 grupos familiares de escasos recursos económicos que forman parte de la **COMUNIDAD EL BAMBÚ**, Municipio San Salvador, que residen dentro del área de influencia del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR”**, que debido a la vulnerabilidad en que se encuentran estas familias, se realizó un plan para su reasentamiento hacia un nuevo domicilio, en condiciones que procuren una mejor calidad de vida a las familias que fueron identificadas como afectadas por la construcción del proyecto mencionado, ya que residen dentro del área de influencia del proyecto en mención
- c) Que en **Acuerdo No. 8284/1123 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA FIRMA DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR”**, asentado en Acta de Sesión de Junta Directiva No. 1123/1148/10/2019, de fecha 30 de octubre de 2019, se aprobó:
- 1- Autorizar al Director Ejecutivo la firma del **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL**

MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.

- 2- Autorizar a la Unidad Financiera Institucional la apertura de cuenta bancaria a efecto que se realice la transferencia de los fondos.
 - 3- Autorizar a la Unidad Financiera Institucional, para que realice el refuerzo presupuestario para el año 2019, por el valor de **OCHENTA Y DOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$82,000.00)**, según la programación que será presentada por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial.
 - 4- Autorizar a la Administración, el cobro del 5% por la administración de los fondos, para compensar los gastos operativos y administrativos, con base a lo establecido en la Política Institucional para el cobro por el reconocimiento de administración de fondos externos.
 - 5- Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con la institución responsable la elaboración del instrumento correspondiente y se gestionen las respectivas firmas.
- d) Que con fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve se suscribió el **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR"**.
- e) En dicho convenio quedó establecido entre otros, como obligaciones de las partes:
- MOPT : A transferir la cantidad detallada en el Convenio.
- MIVI : A identificar y calificar a las familias que han sido identificadas para su reasentamiento.
- A conformar los expedientes con la información y documentación correspondiente a cada familia a beneficiar.
- A buscar soluciones habitacionales a satisfacción de las familias a beneficiar, con un monto máximo de TRECE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$13,000.00), monto que podrá incluir los costos por derechos registrales y gastos de habilitación de servicios básicos.
- FONAVIPO : Cumplir con todas las obligaciones a su cargo como entidad administradora de los recursos que serán asignados por el MOPT, para financiar la ejecución de las actividades incluidas en el convenio.

Entregar el monto correspondiente para cada persona o familia identificada y seleccionada, por un monto máximo de hasta TRECE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$13,000.00), debiendo descontar costos por derechos registrales y gastos de habilitación de servicios básicos.

Mantener cuentas y registros contables separados de cualquier otra fuente de financiamiento.

Proveer los servicios notariales para efectuar las compraventas a favor de las personas a beneficiar y entregar el respectivo Testimonio de Escritura Matriz debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Realizar la liquidación de los fondos, con base a la finalización de la ejecución de las actividades con la documentación de respaldo.

Resguardar toda la información generada por un mínimo de 15 años, contados a partir de la liquidación del Convenio, conforme a la Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado y Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos.

- f) Que en **Acuerdo No. 8315/1127 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE FIRMA DE LA ADENDA No.1 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASETNAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLINTANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR"**, asentado en Acta de Sesión de Junta Directiva No. 1127/1152/11/2019, de fecha 27 de noviembre de 2019, donde se aprobó:
- I. Autorizar al Director Ejecutivo la firma de la ADENDA No.1 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASETNAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLINTANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR".
 - II. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con la institución responsable la elaboración del instrumento correspondiente y se gestionen las respectivas firmas.

- g) Que con fecha 04 de diciembre de 2019, se firma la Adenda No.1 al Convenio, donde se modifican las siguientes cláusulas:
- I. CLÁUSULA PRIMERA: Se modifica el numeral 2 de las obligaciones adquiridas por el Ministerio de Vivienda quedando de la siguiente manera:
"2. El Ministerio de Vivienda conformará los expedientes con la información y documentación correspondiente a cada una de las personas o familias beneficiadas del Plan y remitirá los mismos al Fondo Nacional de Vivienda Popular. Entre la documentación a incorporar, estará fotocopia de DUI y NIT de los beneficiarios, fotocopia de escritura o antecedente del inmueble que será objeto de compraventa, fotocopia de DUI y NIT de los vendedores."
 - II. CLÁUSULA SEGUNDA: Se ratifica que el resto de cláusulas y disposiciones contenidas en el Convenio no se ven afectadas por esta adenda.
- h) Que en correo electrónico de fecha 26 de agosto de 2020, recibido del Ministerio de Vivienda donde informan el cierre del Contrato de Préstamo y solicitan el estado del proceso de reasentamientos/escrituración que se llevó a cabo a las familias que habitaban en el área donde se desarrolló el Proyecto de la laguna de laminación, financiada con recursos del Convenio de Préstamo BID-2630/OC-ES.
- i) Que en correo electrónico de fecha 03 de septiembre de 2020, se informaba la urgencia de liquidar los fondos, ya que se encuentran en la etapa final para liquidar el referido convenio de préstamo.
- j) Que en correo electrónico de fecha 31 de agosto de 2020, se informó por parte de la Unidad de Contribuciones y Gestión Social que no hay postulaciones o expedientes pendientes de beneficiar con el convenio relacionado.
- k) Que en Sesión de Junta Directiva de fecha 16 de septiembre de 2020, en Acuerdo No 8562/1165 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS FONDOS TRANSFERIDOS A FONAVIPO A TRAVÉS DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR", se acordó:
- I. Autorizar la transferencia en concepto de fondos no utilizados, remanente generado ya que por parte del Ministerio de Vivienda, se identificaron únicamente a 5 familias a beneficiar con el presente Convenio y también debido a que las soluciones habitacionales con las que se benefició a las familias fueron adquiridas por montos menores al máximo monto establecido en el Convenio; siendo el

monto remanente de **VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS 22/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$26,852.22)**, para que sean devueltos a la cuenta del Programa de Reducción de Vulnerabilidad en Asentamientos Urbanos Precarios en el Área Metropolitana de San Salvador, en concepto de fondos no utilizados del **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.**

- II. Autorizar a la Unidad Financiera Institucional realizar las gestiones correspondientes para la liquidación del Convenio, entre las cuales incluye la cancelación de la Cuenta Bancaria y la liquidación Contable.
- I) Con fecha 10 de septiembre de 2020, anexo a nota Ref. FNVP/DE/UGAFE/124/09/2020, se remitió al Director Ejecutivo del Ministerio de Vivienda, DOCUMENTO DE LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO con todos sus anexos:
 - I. Información general
 - II. Objeto del Convenio
 - III. Destino de los fondos
 - IV. Obligaciones de las partes
 - V. Administración de los fondos
 - VI. Listado de beneficiarios
 - VII. Liquidación financiera
 - VIII. Comprobantes de intereses generados
 - IX. Anexos
 - i. Convenio suscrito
 - ii. Adenda #1
 - iii. Copias de escrituras de compra-venta de 5 inmuebles
 - iv. Estados financieros
 - m) En correo electrónico de fecha 23 de septiembre de 2020 dirigido a la Jefe Unidad Financiera del MOPT, se remitió archivo digital con documento de liquidación y se solicitó remitieran nota a FONAVIPO, especificando el nombre de la unidad o la institución a la que deberá consignarse la devolución del monto remanente por la cantidad de **VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS 22/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$26,852.22)**.
 - n) Que se ha recibido nota Referencia DMV-GL-353-28/09/2020, suscrita por la Señora Ministra de Vivienda, Lic. Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro, de fecha 28 de septiembre de 2020, donde se solicita la suscripción de la Adenda No. 2 al Convenio.

o) Que en Sesión de Junta Directiva de fecha 30 de septiembre de 2020, en Acuerdo No. 8571/1167 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE FIRMA DE LA ADENDA No.2 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR", se acordó:

1. Autorizar al Director Ejecutivo la firma de la **ADENDA No.2 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.**
 2. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con la institución responsable la elaboración del instrumento correspondiente y se gestionen las respectivas firmas.
- p) En correo electrónico de fecha 06 de octubre de 2020 dirigido a la Jefe de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, se remitió la nueva versión de la Adenda #2, donde se menciona que se agrega un cambio, el cual consiste en la asignación por parte del Ministerio de Vivienda al Arq. Alfredo Enrique Alfaro Rivas y por parte del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte se confirma la asignación de la Ingeniera Cecilia Yanira Vizcarra Lozano.
- q) En correo electrónico de fecha 07 de octubre de 2020 a las 10:44 am, dirigido a la Jefe de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, se informa de un nuevo cambio en cuanto al designado del MOPT, será el Licenciado Carlos Eduardo Carabantes Ochoa.

II. DESARROLLO

Solicitar a Junta Directiva, autorización para la firma de la Adenda No.2 al **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR"**, en el sentido de modificar las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA:

Modificación de la CLÁUSULA QUINTA: COORDINACIÓN Y FUNCIONARIOS DESIGNADOS, quedando establecido de la siguiente manera:

"CLÁUSULA QUINTA: COORDINACIÓN Y FUNCIONARIOS DESIGNADOS. Para el cumplimiento, ejecución y seguimiento de lo establecido en el presente convenio, el MOPT designa al Licenciado Carlos Eduardo Carabantes Ochoa y por parte del MIVI designan a Alfredo Enrique Alfaro Rivas, como contraparte ejecutiva para los contactos necesarios y responsables de coordinar y dar seguimiento al presente convenio."

CLÁUSULA SEGUNDA: RATIFICACIÓN

Las partes convenimos que le resto de cláusulas y disposiciones contenidas en el convenio y la adenda número uno, que no se vean afectadas por la presente adenda se mantiene según lo suscrito".

III. MARCO NORMATIVO

Art. 3 literal f, de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

Cláusula Decima Segunda, del Convenio: "El presente convenio podrá modificarse por escrito a través de adendas, previo acuerdo de las partes, conforme lo demanden los procesos y las actividades que se ejecuten en el marco del mismo".

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

1. Dejar sin efecto Acuerdo No. 8571/1167, de Junta Directiva de fecha 30 de septiembre de 2020.
2. Autorizar al Director Ejecutivo la firma de la **ADENDA No.2 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.**
3. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con la institución responsable la elaboración del instrumento correspondiente y se gestionen las respectivas firmas.

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

1. Dejar sin efecto Acuerdo No. 8571/1167, de Junta Directiva de fecha 30 de septiembre de 2020.
2. Autorizar al Director Ejecutivo la firma de la **ADENDA No.2 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT), EL MINISTERIO DE VIVIENDA (MIVI) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO), PARA LA**

EJECUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS CON FINES HABITACIONALES PARA EL PLAN DE REASENTAMIENTO DE PERSONAS O FAMILIAS AFECTADAS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE AMORTIGUAMIENTO DEL MACRODRENAJE PLUVIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.

3. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con la institución responsable la elaboración del instrumento correspondiente y se gestionen las respectivas firmas.

ACUERDO No. 8585/1168 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO LEGISLATIVO QUE CONTENDRA LA "LEY ESPECIAL PARA LA TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR UBICADO EN EL CANTÓN LAS DELICIAS, FINCA BRETAÑA, DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, Y SU POSTERIOR LEGALIZACIÓN A FAVOR DE FAMILIAS AFECTADAS POR LAS TORMENTAS AMANDA Y CRISTOBAL, FAMILIAS QUE HABITAN EN ZONAS DE RIESGO Y DE OTRAS QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN IRREGULAR DEL INMUEBLE QUE HABITAN".

La administración a través de la Unidad Jurídica y la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial presentan a Junta Directiva proyecto de Decreto Legislativo que contendrá la "Ley Especial para la Transferencia de un inmueble a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular ubicado en el Cantón Las Delicias, Finca Bretaña, del municipio de San Martín, departamento de San Salvador, y su posterior legalización a favor de familias afectadas por las tormentas Amanda y Cristóbal, familias que habitan en zonas de riesgo y de otras que se encuentran en posesión irregular del inmueble que habitan".

I. ANTECEDENTES

Como parte de las acciones que el gobierno actual está ejecutando en beneficio de las familias afectadas por las Tormentas Amanda y Cristóbal, así como para habitantes en zonas de riesgo, y de familias que ocupan la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, conocida por Milagro de Dios, se creó un equipo de trabajo integrado por representantes del Ministerio de Vivienda, Fondo Social para la Vivienda, Instituto de Legalización de la Propiedad y de FONAVIPO, identificado por parte del Ministerio de Vivienda un inmueble que cumple con los requisitos para el desarrollo de un proyecto habitacional y que es propiedad del Fondo Social Para la Vivienda, ubicado en el Cantón Las Delicias, Finca Bretaña, del Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, de una extensión superficial de treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco punto cuarenta y nueve metros cuadrados (34,945.49 M2), inscrito a la matrícula 60234205-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador.

Las instituciones participantes, cada una en su rol, han realizado distintas gestiones como actos previos para la ejecución del proyecto, es así como

el FSV ha tramitado y concluido la resciliación de un contrato de comodato por 50 años que recaía sobre el inmueble referido, constituido a favor del Ministerio de Agricultura y Ganadería, además ha gestionado el valúo del inmueble ante la Dirección General de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, siendo este por la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 1,477,300.00 US). Por su parte el Instituto de Legalización de la Propiedad ha sido el encargado de revisar los aspectos técnicos registrales y catastrales del inmueble.

Asimismo, con la participación de todas las instituciones referidas se ha preparado un proyecto de decreto legislativo, con el objeto de transferir por ministerio de ley el inmueble del FSV al dominio y propiedad de FONAVIPO, para que sea esta institución la encargada de la transferencia de los inmuebles a favor de los beneficiados.

II. DESARROLLO

Para conocimiento de Junta Directiva, se presenta proyecto de decreto legislativo que contendrá la **"LEY ESPECIAL PARA LA TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR UBICADO EN EL CANTÓN LAS DELICIAS, FINCA BRETaña, DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, Y SU POSTERIOR LEGALIZACIÓN A FAVOR DE FAMILIAS AFECTADAS POR LAS TORMENTAS AMANDA Y CRISTOBAL, FAMILIAS QUE HABITAN EN ZONAS DE RIESGO Y DE OTRAS QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN IRREGULAR DEL INMUEBLE QUE HABITAN"**, mismo que será sometido al proceso de formación de ley, a iniciativa del Presidente de la República por medio de la Ministra de Vivienda.

Bajo la referida ley se pretende que FONAVIPO realice las transferencias bajo las modalidades siguientes:

- a) Donación pura y simple a familias que perdieron de forma total los inmuebles que ocupaban, a causa de las tormentas Amanda y Cristóbal.
- b) Compraventa con un porcentaje de subsidio, para las personas cuyas viviendas están ubicadas en zonas de riesgo y que presenten la necesidad de reasentamiento, estableciendo que será la Junta Directiva de FONAVIPO quien determinará los lineamientos particulares en cuanto al porcentaje del subsidio y la forma de pago del precio a pagar, de conformidad a los programas y estudios técnicos que se les presenten.
- c) Compraventas con un porcentaje de subsidio a favor de las familias que ocupan la Comunidad Finca La Bretaña etapa III, conocida por Milagro de Dios, y que cumplan los requisitos del Programa de Contribuciones de FONAVIPO. Este procedimiento se realizará en iguales condiciones a las que establecen los Decretos Legislativos No. 622 y 608, por los cuales se están legalizando las Etapas I, II y III de la Finca la Bretaña.

Para las modalidades a) y b) el Ministerio de Vivienda ejecutará un Proyecto Habitacional que de acuerdo a propuesta de desarrollo se denominará complejo habitacional "La Bretaña" y que constará de 224 apartamentos.

Se adjunta al Resumen Ejecutivo proyecto de Decreto Legislativo.

III. MARCO NORMATIVO

Art. 104 de la Constitución de la República, establece que los bienes inmuebles propiedad del Estado, podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas dentro de los límites y en la forma establecida por la Ley.

Art. 119 de la Constitución de la República, establece que el Estado procurará, que el mayor número de familias salvadoreñas, lleguen a ser propietarias de su vivienda.

Art. 14 Literal a) de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, establece como atribución de la Junta Directiva: "Determinar la política general del fondo y las normas a que deberá ajustar sus operaciones dentro de las políticas y planes que adopte el Gobierno de la Republica y las Municipales en materia de Vivienda y Desarrollo Urbano".

IV. LA ADMINISTRACION A TRAVES DE LA UNIDAD JURIDICA y UNIDAD DE GESTION DE ACTIVOS DEL FONDO ESPECIAL RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA:

Darse por enterada del proyecto de decreto legislativo que contendrá la "LEY ESPECIAL PARA LA TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR UBICADO EN EL CANTÓN LAS DELICIAS, FINCA BRETAÑA, DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, Y SU POSTERIOR LEGALIZACIÓN A FAVOR DE FAMILIAS AFECTADAS POR LAS TORMENTAS AMANDA Y CRISTOBAL, FAMILIAS QUE HABITAN EN ZONAS DE RIESGO Y DE OTRAS QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN IRREGULAR DEL INMUEBLE QUE HABITAN".

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

Darse por enterada del proyecto de decreto legislativo que contendrá la "LEY ESPECIAL PARA LA TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR UBICADO EN EL CANTÓN LAS DELICIAS, FINCA BRETAÑA, DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, Y SU POSTERIOR LEGALIZACIÓN A FAVOR DE FAMILIAS AFECTADAS POR LAS TORMENTAS AMANDA Y CRISTOBAL, FAMILIAS QUE HABITAN EN ZONAS DE RIESGO Y DE OTRAS QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN IRREGULAR DEL INMUEBLE QUE HABITAN".

ACUERDO No. 8586/1168 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-UF1-26/02/2020 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 Rotativo
Monto	US\$2.000.000,00
Destino	Capital de Trabajo
Plazo	60 meses
Tasa Nominal	6,75%
Tasa Efectiva	6,95%
Comisión por Trámite 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 o constituirse sobre la cartera de préstamos calificadas 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.
- En Acuerdo No. 8535/1160 Junta Directiva Acordó:
 1. Darse por enterado de las Condiciones Crediticias autorizadas del Banco Hipotecario para FONAVIPO.

Propuestas:	
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.

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

III. DESARROLLO

Para el año 2020 se proyectó la colocación de créditos estableciendo como fuentes de fondeo principal los desembolsos recibidos por parte de BANDESAL, y los Fondos Propios que están compuestos por la recuperación de la cartera y por los ingresos obtenidos de la venta de viviendas

Al mes de septiembre 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 65% 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	\$ 4,882,251.68
Financiamiento	\$ 3,813,164.17
Total	\$ 8,695,415.85
Meta 2020	\$ 13,305,000.00
financiamiento octubre-dic/2020	\$ 4,609,584.15
% de Cumplimiento	65%

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 14 de agosto se envió Nota FNVP/DE/UF1/101/08/2020 al Banco Hipotecario en la que se solicitó realizar una nueva evaluación sobre las condiciones de crédito autorizadas a FONAVIPO, para la apertura de una nueva línea de crédito, así como también se sostuvo reunión con el Director Comercial Lic. Boris Cerón Menjivar para conversar sobre las condiciones crediticias que la Institución necesitaba.

En respuesta a esta gestión en fecha 01 de septiembre de 2020 en Nota AA1076491, se recibió nuevas condiciones de un Crédito Decreciente no Rotativo por parte del Banco Hipotecario según el siguiente detalle:

DETALLE	CONDICIONES
Tipo de línea	Decreciente No Rotativa
Monto	US\$2.000.000,00
Destino	Capital de Trabajo
Plazo	60 meses
Tasa Nominal	5,95%
Tasa Efectiva	6,17%
Comisión por Trámite 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.

Bajo ese contexto, aunque las condiciones autorizadas por el Banco Hipotecario han mejora, estas no son la mejor opción de financiamiento por el momento ya que BANDESAL ha autorizado la Línea de crédito rotativa "Vivienda Segura", en mejores condiciones (tasa del 4% y cupo de \$15.00 millones)

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 la respuesta a la Nota AA1076491, del Banco Hipotecario, será comunicando que se agradecen las condiciones crediticias pero que por el momento no son las más convenientes para esta Institución.

V. JUNTA DIRECTIVA, en base a la recomendación de 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 la respuesta a la Nota AA1076491, del Banco Hipotecario, será comunicando que se agradecen las condiciones crediticias pero que por el momento no son las más convenientes para esta Institución.**

ACUERDO No. 8587/1168 INFORME Y ANALISIS DE SITUACION ACTUAL DE LOTIVERSA S.A. de C.V.

La administración a través de la Comisión de Evaluación de situación de LOTIVERSA, presenta a Junta Directiva, informe y análisis de situación actual de LOTIVERSA S.A. de C.V.

I. OBJETIVO

Dar a conocer a Junta Directiva la Opinión Jurídica sobre la petición realizada por LOTIVERSA de una reestructuración de la deuda con un crédito decreciente con cuotas fijas y sucesivas de capital e intereses a 10 años con garantía hipotecaria, así como también informar sobre la evaluación de riesgo y situación financiera de esta Institución.

II. CONTENIDO DEL PUNTO

Se informa hechos relevantes al cierre de cartera según el siguiente detalle:

- I. Objetivo
- II. Marco legal y normativo
- III. Antecedentes
- IV. Opinión jurídica
- V. Situación actual de la deuda
- VI. Evaluaciones crediticias de la unidad de riesgos

Se anexa a la presente acta, presentación que contiene el desarrollo de los puntos antes mencionados.

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO

- Art. 14 Atribuciones de Junta Directiva:

literal f) Normar las operaciones activas y pasivas de la institución;

o) Las demás que le corresponden de acuerdo con esta Ley, reglamentos y demás disposiciones aplicables.

- Art. 17 Atribuciones del Director Ejecutivo

g) 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.

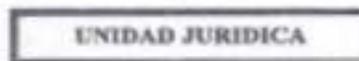
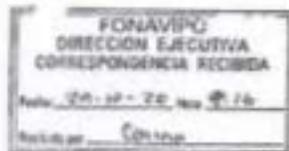
IV. ANTECEDENTES

- En acuerdo de Junta Directiva No. 8522/1159, sesión del 30 de julio de 2020, donde se presentó el Informe Trimestral de Cartera que Aplicó a las Políticas para el Pago de Créditos de las IAS ante la Emergencia de COVID-19, se informó que LOTIVERSA quedaba fuera de las Políticas, ya que no presentó la evidencia necesaria y comprobatoria de la afectación de su cartera debido a la emergencia declarada por COVID-19.
- El 28 de agosto de 2020, se presentó dentro del Informe de Cartera de Inversiones a Largo Plazo al cierre de Julio 2020 en Comité de Riesgos CR-08/28/08/2020, la situación en la que en ese momento se encontraba

LOTIVERSA y que al 31 de julio autorizaron la utilización de sus Depósitos en Garantía Cancelados para honrar la deuda con FONAVIPO, se tomó la cantidad de US\$17,097.17.

- El 28 de septiembre se recibió la Opinión Jurídica solicitada, esto con el fin de valorar la propuesta de parte de LOTIVERSA de recibir una garantía hipotecaria, la cual se iba a analizar para presentar a Junta Directiva una propuesta del proceso a seguir con dicha institución.
- El 30 de septiembre se presentó en Comité de Riesgos CR-09/30/09/2020 la situación de LOTIVERSA, donde se les dio a conocer, que nuevamente no habían realizado ningún pago en el mes de septiembre, esto a pesar de las gestiones de cobro que se habían continuado realizando durante el mes, por lo que se nos instruyó como administración para solicitar nuevamente la autorización de utilizar el monto de Depósitos en Garantía Cancelados con lo que se contará, se realizó la gestión y autorizaron tomar el monto de US\$5345.85 y el restante US\$1,376.71 fue cancelado por la institución por medio de nota de abono el mismo 30 de septiembre de 2020. Con esta aplicación el saldo de capital al cierre de septiembre es de US\$292.587.10

V. OPINION JURIDICA



REF. UJ-418/09/2020

MEMORANDO

PARA: Ing. José Ernesto Muñoz Coronel
Director Ejecutivo

DE: Ldo. Carlos Daniel Ayala Turcios
Jefe de la Unidad Jurídica

ASUNTO: OPINION JURIDICA SOBRE PETICION REALIZADA POR LOTIVERSA, S.A DE C.V

FECHA: 28 de septiembre de 2020

Respecto a nota recibida en esta Dirección suscrita por el Gerente General y Apoderado Especial Administrativo de la sociedad Lotificaciones Diversas, S.A de C.V que se abrevia LOTIVERSA, sobre la línea de crédito relativa que mantiene con FONAVIPO mediante un convenio suscrita con fecha 19 de julio de 2007, nota en la que exponen que como consecuencia de las medidas de prevención por el COVID-19 se encuentran en una situación de fuerza mayor que les imposibilita hacer frente a los compromisos en la forma prevista en el convenio y por lo cual solicitan una reestructuración de la línea de crédito, en el sentido que el saldo de capital que a esa fecha era de \$316,764.36, se reestructure como un crédito decreciente con cuotas fijas y sucesivas de capital e intereses a 10 años, a fin que su pago no dependa de la cartera de los clientes, con el objeto de no caer en mora y seguir cumpliendo con los compromisos de pago, y para ello proponen cargar garantía hipotecaria sobre 10 inmuebles de los cuales 6 se encuentran inscritos a favor del LOTIVERSA, y el resto a favor de terceros, sobre lo anterior se realizan las consideraciones siguientes:

Para abordar el tema, es preciso hacer referencia a la normativa y disposiciones especiales que regulan la situación de insolvencia o particularidades de los IAS en el tema del pago.

A) LA LEY DE FONAVIPO:

El artículo 48 establece que los créditos otorgados por las instituciones con recursos del Fondo, garantizarán especialmente las obligaciones de la institución autorizada y le será aplicable en lo pertinente lo dispuesto en los Arts. 53 y 54 de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva.

Igual procedimiento se aplicará si fuere necesario constituir prenda adicional sobre créditos otorgados por la institución autorizada.

En tal caso, como la Ley permite el otorgamiento de otras garantías en situaciones de insolvencia y insolvencia de los IAS, facultando también a la Junta Directiva para autorizar refinanciamientos o cualquier otra forma de recuperación de créditos, bajo las condiciones del Art. 49 que establece: "1) por la situación de insolvencia o morosidad de una institución

autorizada, fuera necesario hacer efectiva la prenda de garantía de que habla el Artículo anterior, o se otorgan otras garantías o pólizas Cartera de Créditos, éstas podrán ser recibidas en pago total o parcial según el valor elaborado por la Superintendencia del Sistema Financiero, pero deberán ser entregadas en administración a una institución autorizada o negociada con otra institución, pudiéndose administrar temporalmente mientras se realizan las gestiones correspondientes.

En todo caso, en las situaciones de morosidad la Junta Directiva podrá autorizar refinanciamiento o cualquier otra forma de recuperación de créditos.*****

Por otra parte, es necesario considerar que la ley faculta para que en situaciones anormales por parte de la IA, FONAVIPO pueda aplicar lo que dispone el Art. 34 en el sentido que "El Fondo podrá en todo momento, auditar operativa y financieramente a las instituciones autorizadas en la referente a las operaciones de crédito realizadas con los recursos del mismo, pudiendo la Junta Directiva autorizar auditorías financieras a las que no son supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero".

B) MANUAL DE CRÉDITOS

En el apartado sobre las generalidades en los líneas de crédito del manual, se establecen los siguientes puntos importantes:

- En el numeral 4, se establece que FONAVIPO realizará en forma directa auditorías, actividades de inspección, supervisión técnica y otros controles adicionales necesarios a las operaciones financieras, con el propósito de evaluar la gestión de las Instituciones Autorizadas y el cumplimiento del Convenio Global de Participación para la Intermediación Financiera.
- En el numeral 12 se establece que "FONAVIPO aceptará como pago únicamente efectivo y en casos extraordinarios inmuebles, pagos en especie y otros autorizados previa visita y valoración de FONAVIPO".
- En el numeral 21, se establece que por razones de riesgo en caso que FONAVIPO lo requiera, la Institución Autorizada deberá cubrir las garantías conforme a lo establecido en el Art. 48 y 49 de la Ley de FONAVIPO.
- En el numeral 22 se establece que conforme al artículo 48 de la Ley de FONAVIPO, los créditos otorgados por las Instituciones con recursos del fondo, garantizan expresamente las obligaciones de las Instituciones Autorizadas contra toda o el fondo en el caso de ser necesario **a solicitud expresa adicional sobre créditos otorgados por la Institución Autorizada** (Otros Intermediarios de Recursos).
- En el numeral 24 se establece que en todos los casos FONAVIPO podrá solicitar el respaldo de garantías o sustitución de FONAVIPO. En caso necesario se **solicitará garantías propias de las Instituciones Autorizadas**.
- En el numeral 26 se establece que FONAVIPO solicitará la cesión de garantías de las Instituciones Autorizadas cuando su condición de riesgo lo amerite. En este caso la Institución Autorizada deberá presentar el avalúo actualizado de los bienes que garantizan los préstamos y los correspondientes pólizas de seguro de ser el caso, una vez que se haya aceptado la garantía.

Al revisar las condiciones especiales contenidas en el manual de créditos sobre la línea de crédito de LOTVERSA, "LÍNEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL" establece que: "FONAVIPO podrá solicitar **garantías adicionales** cuando la condición de

riesgo de la Institución Autorizada lo amerite, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectiva las demás garantías existentes".

C) CONVENIO DE CRÉDITO SUSCrito CON LA IA

Por otra parte, el convenio global de participación y de garantía prenda de avalúo entre FONAVIPO y LOTVERSA el 19 de julio de 2007, en el capítulo XII GARANTÍAS, establece que en caso de deterioro de la garantía y de conformidad al Manual de Créditos, FONAVIPO se reserva el derecho de exigir que la IA otorgue una **garantía adicional** para efectos de recuperación del crédito respectivo.

Adicionalmente, en el capítulo XIII EJECUCIÓN DE GARANTÍAS, se establece que el deterioro de la posición financiera de la IA que ponga en riesgo su estabilidad o el incumplimiento de las cláusulas contractualmente pactadas, facultarán a FONAVIPO a iniciar contra ella las acciones necesarias para proceder al cobro de la deuda.

D) MANUAL DE RIESGO DE CRÉDITO, APROBADO POR JUNTA DIRECTIVA

En el apartado No. 9 de las condiciones especiales y de garantías, el manual de riesgo refiere al artículo 48 de la Ley de FONAVIPO, en cuanto a que los créditos otorgados por las Instituciones con recursos del fondo, garantizan expresamente las obligaciones de las Instituciones Autorizadas contra toda o el fondo o constituir **garantía adicional** y así superar una cobertura del 100%. Establece además que en función del riesgo se requerirá **garantía adicional** que podrán ser: Cartera prenda o documentos sobre instrumentos de crédito calificadas como "A" y "B"; Avales o fianzas otorgados por bancos, aseguradoras o instituciones autorizadas; flujos emitidos con garantía del Estado; **inmuebles sobre bienes**; y otros que FONAVIPO considere convenientes.

- Conforme a la normativa antes citada se pueden concluir los siguientes aspectos:
- 1) Dada la facultad para que en caso de morosidad la Junta Directiva pueda autorizar refinanciamiento o cualquier otra forma de recuperación de créditos.
 - 2) De acuerdo a la condición de riesgo de la Institución Autorizada, podrán exigirse la constitución a favor de FONAVIPO de garantías adicionales, no de sustitución de garantías.
 - 3) En caso insolvencia y morosidad de las IAs la ley permite el otorgamiento de otras garantías o Cartera de créditos.
 - 4) El manual de créditos contempla el pago en casos extraordinarios por medio de inmuebles.
 - 5) FONAVIPO cuenta con amplia facultad para realizar auditoría sobre las operaciones de la IA, en lo que concierne al crédito otorgado y a la Cartera que constituye la garantía.
 - 6) Es necesario que las áreas encargadas de dar seguimiento al pago del crédito y situación general de LOTVERSA, determinen la calidad real y actual en cuanto a la insolvencia o morosidad y su condición de riesgo.

En cuanto a los inmuebles ofrecidos en garantía por LOTVERSA, se adjunta cuadro con la revisión registral de cada uno de ellos, constituyendo lo siguiente:



VI. SITUACION ACTUAL DE LA DEUDA

- Al cierre de septiembre 2020, LOTIVERSA nuevamente cerró sin mora, esto debido a que autorizaron la utilización de sus Depósitos en Garantía Cancelados para poder pagar las cuotas atrasadas de dicho mes, con este pago la deuda se encuentra así:

SALDO DE CAPITAL	CUOTA MENSUAL	CUOTA NO PAGADA AL 06/10/2020
\$292.587.10	\$6.907.10	\$854.25

- De acuerdo al Numeral 6.3.13 del Sub proceso Administración de Cartera de Préstamos se ha conformado una comisión para analizar la situación financiera de LOTIVERSA, por lo que como primer paso, conforme a lo establecido en el Art 34 de la Ley de este Fondo y en el numeral 6 del Manual de Créditos, se ha solicitado realizar una auditoria especial Financiera a LOTIVERSA, en el cual se determine si la cartera que respalda la deuda adquirida con FONAVIPO se ha visto afectada en la recuperación y presenta mora, ya que el Gerente General y Apoderado especial de la IA, hace mención que no realiza los pagos a esta Institución porque la recuperación de la cartera ha disminuido, bajo ese contexto se ha solicitado un Auditoria de carácter urgente a esta institución.

VII. EVALUACIONES CREDITICIAS DE LA UNIDAD DE RIESGOS

- Con base a los estados financieros de julio y agosto 2020, esta institución se encuentra en niveles aceptables; ya que refleja en sus cuentas capacidad para poder afrontar los compromisos de deuda adquiridos con Fonavipo. Como resultado de dicha evaluación, se obtiene:

JULIO 2020		AGOSTO 2020	
CUPO MÁXIMO:	\$ 6,907,975.00	CUPO MÁXIMO:	\$ 6,926,850.00
CALIFICACION	FONA A	CALIFICACION	FONA A
CUPO MAXIMO lotiversa:	\$2,455,690.41	CUPO MAXIMO lotiversa:	\$2,485,286.03

- Asimismo, con base al flujo de caja a junio 2020, refleja mejoría en sus ingresos de abril a junio 2020.

RUBRO	REAL ENERO 2020	REAL FEB 2020	REAL MARZO 2020	REAL ABRIL 2020	REAL MAYO 2020	REAL JUNIO 2020	PROYECTADO JULIO 2020
INGRESOS							
INGRESOS DE LOTIFICACIONES	136,196.10	145,188.29	82,888.88	92,886.29	84,887.84	79,882.66	80,000.00
TOTAL INGRESOS	136,196.10	145,188.29	82,888.88	92,886.29	84,887.84	79,882.66	80,000.00

- Por otra parte, con respecto a la evaluación de garantía deuda, debido al pago de deuda con los depósitos en garantía, presenta una descobertura al mes de agosto por US\$21,926.29.
- Lotiversa, en caso que se determine un refinanciamiento y con base a la NCB-022 Art.21, establece: Los deudores cuyos créditos originales sean

reestructurados o refinanciados, conservarán su categoría de riesgo conforme a los criterios definidos en el Anexo 1 siempre y cuando el deudor satisfaga por sus propios medios, antes de la reestructuración o refinanciamiento, la totalidad de los intereses adeudados a la fecha de la transacción, sin que estos últimos hayan sido producto de nuevo financiamiento, directo o indirecto.

EVALUACION DE COSTO BENEFICIO

- De acuerdo a las evaluaciones y análisis crediticio, Lotiversa puede acceder a un refinanciamiento con el objetivo de mejorar su condición de pago en establecerle una cuota de pago en menor cuantía que la actual que ronda entre 6 a 7 mil dólares aproximadamente.
- Que otorgue garantía adicional en similitud al saldo de cartera al cierre de septiembre por US\$ 292,587.1 en condiciones aceptables en beneficio de Fonavipo para garantizar la cobertura del saldo de cartera, como prevención en caso de incumplimiento a la obligación adquirida.

EVALUACION DE SITUACIÓN EN DESVENTAJA PARA LOTIVERSA

- A la fecha, Lotiversa no ha demostrado cultura de pago desde junio hasta agosto 2020; por estar a la espera de una resolución al requerimiento efectuado para un refinanciamiento; ya que no han destinado pagos con recursos propios, por manifestar que han sido afectados por el cierre temporal de operaciones por la emergencia y priorización al recurso humano.

EVALUACION POSIBLES ESCENARIOS

Si el refinanciamiento no se otorga en un escenario que caiga en impago y se materialice la morosidad, se haría efectiva la garantía respaldada con la cartera de usuarios, situación que podría ser una desventaja para Fonavipo porque en varias ocasiones Lotiversa ha manifestado que la cartera a corto plazo se irá deteriorando, situación que a la fecha no se refleja representativamente. En este caso no se tendría garantía adicional.

Si se otorga el refinanciamiento, se tendría en garantía la cartera de usuarios que actualmente reportan cada trimestre, y además, otorgarían garantía adicional que respalde el saldo de cartera adeudado a la fecha de la formalización de la operación crediticia. Escenario en mayor ventaja para Fonavipo en función de garantizar que en caso de insolvencia por parte del tomador del préstamo, el Fondo será resarcido.

Por tanto, para cerrar una posición firme a resolver esta situación, es apremiante conocer el resultado de la auditoría próxima a efectuar la unidad de auditoría interna.

- A junio 2020 el monto de pagos adicionales asciende a US\$910,507.97, en los últimos meses la percepción de fondos en este concepto ha disminuido considerablemente.
- En el mes de junio el saldo de cartera disminuyó en US\$641,177.50 en comparación con el saldo de cartera de mayo, esto debido a que la colocación no fue suficiente para mantener o aumentar el saldo de cartera.

- En el mes de junio se ha obtenido una recuperación real de US\$0.84 millones, menor en comparación con la proyección de US\$0.93 millones, esto debido a que se había proyectado pagos adicionales y la cantidad que se percibió fue solamente de US\$2,250.00.
- A pesar de la emergencia declarada por la pandemia por COVID-19, la recuperación de la cartera a junio 2020 ha sido de US\$5,851,218.49 que representa un 53.70% de la recuperación proyectada que es de US\$10,896,345.00, es decir que nuestros clientes han cumplido con los compromisos adquiridos con esta Institución.

VIII. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La administración a través de la Comisión de Evaluación de LOTIVERSA y de acuerdo a lo antes expuesto, recomienda a Junta Directiva:

- Darse por enterado de la Opinión Jurídica sobre la petición realizada por LOTIVERSA en reestructuración de la deuda con un crédito decreciente con cuotas fijas y sucesivos de capital e intereses a 10 años con garantía hipotecaria.
- Instruir a la administración para que continúe con las gestiones de cobro a LOTIVERSA, mientras no se concrete la reestructuración se encuentran en la obligación de continuar con los pagos respectivos.
- Darse por enterado que se ha solicitado una auditoría especial para LOTIVERSA y poder determinar la afectación de la cartera que respalda la deuda adquirida con FONAVIPO y al tener los resultados del examen realizado, la administración presentará un informe a Junta Directiva con las posibles acciones a tomar.
- Darse por enterado sobre la evaluación de riesgo y análisis financiero de LOTIVERSA.

IX. JUNTA DIRECTIVA, con base a lo recomendado por la administración a través de la Comisión de Evaluación de LOTIVERSA, **ACUERDA:**

1. **Darse por enterado de la Opinión Jurídica sobre la petición realizada por LOTIVERSA en reestructuración de la deuda con un crédito decreciente con cuotas fijas y sucesivos de capital e intereses a 10 años con garantía hipotecaria.**
2. **Instruye a la administración para que continúe con las gestiones de cobro a LOTIVERSA, mientras no se concrete la reestructuración se encuentran en la obligación de continuar con los pagos respectivos.**
3. **Darse por enterado que se ha solicitado una auditoría especial para LOTIVERSA y poder determinar la afectación de la cartera que respalda la deuda adquirida con FONAVIPO y al tener los resultados del examen realizado, la administración presentará un informe a Junta Directiva con las posibles acciones a tomar.**
4. **Darse por enterado sobre la evaluación de riesgo y análisis financiero de LOTIVERSA.**

ACUERDO No. 8588/1168 "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CREACIÓN DE LÍNEAS DE CRÉDITO, PARA EL FINANCIAMIENTO DE CRÉDITOS EN SUS DIFERENTES DESTINOS DE VIVIENDA, EN ALIANZA CON EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA".

La administración a través de la Unidad de Créditos y la Unidad Financiera Institucional, presentan a Junta Directiva, solicitud de autorización de creación de Líneas de Crédito, para el financiamiento de créditos en sus diferentes destinos de vivienda, en alianza con el Fondo Social para la Vivienda.

I. ANTECEDENTES

- El Fondo Social para la Vivienda (FSV), fue creado en 1973, por el Gobierno Salvadoreño, mediante Decreto No. 328.
- El Fondo Social para la Vivienda (FSV), es una Institución Autónoma de crédito de derecho público, cuyo propósito principal es contribuir a la solución del problema habitacional.
- Junta Directiva mediante Acuerdo No. 1855/214 de fecha 29 de septiembre de 1999, ratificó al Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada:

"...Ratificar al Fondo Social para la Vivienda su calidad de Institución Autorizada del Programa de Créditos, según Art.31 literal a) de la Ley de FONAVIPO.....".

- Mediante nota de fecha 01 de septiembre 2020, considerando los resultados de la evaluación CAMEL FONAVIPO, se comunicó al Fondo Social para la Vivienda (FSV), la asignación de calificación AA- y un monto máximo de endeudamiento de \$6.8 millones, para el periodo comprendido del 01 de septiembre 2020 al 28 de febrero de 2021.

II. MARCO LEGAL

- El Art. 2 de la Ley de FONAVIPO, establece que "El Fondo tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social".
- El Art. 14, literal f) establece que son atribuciones de Junta Directiva "Normar las operaciones Activas y Pasivas de la Institución", por lo que está facultada para autorizar cambios en esta norma.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

Con el objetivo de que más familias salvadoreñas cuenten con acceso al financiamiento de créditos para vivienda de interés social en sus diferentes destinos, se presenta a consideración de Junta Directiva, la creación de Líneas de Crédito para que en alianza con el Fondo Social para la Vivienda (FSV) se canalicen los créditos para vivienda a nuestra población objeto y continuar beneficiando a una mayor cantidad de familias, trasladando los créditos en las mejores condiciones posibles a familias de más bajos

Ingresos, esto en lo relacionado a plazo y tasa de interés, por lo que la administración somete a consideración lo siguiente:

1. PERFIL DE LA LÍNEA: "LÍNEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA INTEGRAL A FAMILIAS CON INGRESOS VARIABLES".

I. OBJETIVO

Proporcionar recursos financieros para que el Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, otorgue créditos para el financiamiento de vivienda de interés social a las familias de ingresos variables que no tienen acceso a la banca privada.

II. PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO

FONAVIPO como banco de segundo piso y cumpliendo con nuestra misión de facilitar el acceso a una solución habitacional integral, a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos y que como efecto se fomente el desarrollo social y económico, generando progreso y seguridad social, ya que muchas familias no tienen acceso a la banca privada, se proyecta que a través de la "Línea de Crédito Especial para el Financiamiento de Vivienda Integral a familias con ingresos variables", se contribuya a que más familias a nivel nacional cuenten con condiciones habitacionales adecuadas que brinden bienestar, seguridad y desarrollo integral.

III. SEGMENTO DE MERCADO

El Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, brinde financiamiento de vivienda de interés social a las familias del sector de ingresos variables que no tienen acceso a créditos para vivienda en la banca privada.

IV. POBLACIÓN OBJETO

Los recursos de esta línea servirán para financiar créditos a familias carentes de una solución habitacional, y que sus ingresos no excedan los 4 salarios mínimos del comercio o industria, garantizando que los recursos de esta línea sirvan para el financiamiento de vivienda de interés social a las familias salvadoreñas del sector de ingresos variables que no tienen acceso a crédito para vivienda en la banca privada.

V. BENEFICIOS

Con la presente línea de crédito a través del Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, se busca beneficiar a miles de familias que forman parte del sector de ingresos variables con el financiamiento de créditos para vivienda en sus diferentes destinos, brindando tranquilidad y soluciones habitacionales integrales.

VI. INVERSIÓN REQUERIDA

Los recursos utilizados para ejecutar la presente Línea de Crédito, será a través de la asignación de Fondos Propios (partida presupuestaria recibida del Gobierno Central) y Financiamiento obtenido con las instituciones financieras, por un monto de \$6.8 millones, cupo disponible según la última

Asignación de Calificación de Riesgo y Cupos de Endeudamiento, realizada al Fondo Social para la Vivienda.

VII. SUPERVISIÓN DEL CRÉDITO

FONAVIPO realizará en forma directa auditoría, actividades de inspección, supervisión técnica y otros controles adicionales necesarios a las operaciones tramitadas y el cumplimiento del Convenio Global de Participación para la Intermediación Financiera en las operaciones con FONAVIPO, con el propósito de evaluar la gestión del Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO.

VIII. ALCANCE

Proveer de una solución habitacional a las familias del sector de ingresos variables que no tienen acceso a la banca privada, por medio de la "Línea de Crédito Especial para el Financiamiento de Vivienda Integral a familias con ingresos variables", de acuerdo a los siguientes aspectos:

IX. DESCRIPCIÓN DE LÍNEA DE FINANCIAMIENTO

NOMBRE DE LA LÍNEA DE CRÉDITO: "LÍNEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA INTEGRAL A FAMILIAS CON INGRESOS VARIABLES".

OBJETIVO: Proporcionar recursos financieros para que el Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, otorgue créditos para el financiamiento de vivienda de interés social a las familias de ingresos variables que no tienen acceso a la banca privada.

SUJETO DE CRÉDITO: Los créditos que el Fondo Social para la Vivienda otorgue y redescuente con cargo a la presente Línea, deberán ser orientados a familias cuyos ingresos no excedan de 4 salarios mínimos¹⁾ mensuales y que pertenezcan al sector de ingresos variables.

DESTINO, MONTO DEL CRÉDITO:

DESTINOS	MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO
a) Mejoramiento de Soluciones Habitacionales*	Hasta 126 salarios mínimos vigentes
b) Adquisición de Lotes	
c) Construcción de Vivienda	
d) Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda	
e) Adquisición de Vivienda Nueva y Usada	
f) Adquisición de Vivienda y Mejoramiento	

* Además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos.

PLAZO: El Plazo Máximo de financiamiento de los créditos otorgados, bajo la presente línea de crédito será de 30 años.

¹⁾ Conforme al salario mínimo vigente del sector comercio o industria y presentado a Junta Directiva.

TASA DE INTERÉS:

La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para esta línea especial, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de tasa de interés del mercado.

MARGEN DE INTERMEDIACIÓN:

Hasta 3 puntos para el otorgamiento del crédito al usuario final.

FORMA DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:

Desembolsos parciales según las necesidades del Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada. Debiendo presentar pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución.

Para los redescuentos deberán anexar el listado de usuarios correspondiente, agrupados por usuarios de igual o mayor condición de plazo.

FORMA DE PAGO:

El Fondo Social para la Vivienda pagará a FONAVIPO, cuotas mensuales iguales y sucesivas de capital e intereses sobre los saldos adeudados y una última por el saldo del capital más los intereses correspondientes.

GARANTÍA:

La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por el Fondo Social para la Vivienda, con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al Usuario Final, debiendo establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales al Fondo Social para la Vivienda cuando la condición de riesgo lo amerite, garantías que la institución se obliga y compromete a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

CONDICIONES ESPECIALES:

- a) El Fondo Social para la Vivienda podrá hacer uso de hasta el 100% de su cupo disponible.
- b) La línea se mantendrá activa de forma indefinida mientras exista disponibilidad de los recursos asignados a la misma.
- c) Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, en el Manual de Créditos del Programa de FONAVIPO, Manual de Valoración de Riesgos, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.

2. PERFIL DE LA LÍNEA: "LÍNEA DE CRÉDITO PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A LOS EMPLEADOS PÚBLICOS, PRIORIZANDO A LOS TRABAJADORES DE PRIMERA LÍNEA EN LA ATENCIÓN DE LA PANDEMIA COVID-19 Y AFECTADOS POR DESASTRES NATURALES".

I. OBJETIVO

Proporcionar los recursos financieros para que el Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, otorgue créditos para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales.

II. PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO

FONAVIPO como banco de segundo piso y cumpliendo con nuestra misión de facilitar el acceso a una solución habitacional integral, a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos y que como efecto se fomente el desarrollo social y económico, generando progreso y seguridad social, ya que muchas familias no tienen acceso a financiamiento para la adquisición, construcción y/o mejoramiento de sus viviendas, se proyecta que a través de la "Línea de Crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la Pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales", contribuir para que más familias a nivel nacional cuenten con una vivienda integral.

III. SEGMENTO DE MERCADO

El Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, brinde financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la Pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales.

IV. POBLACIÓN OBJETO

Los recursos de esta línea servirán para financiar créditos a familias carentes de una solución habitacional, y que sus ingresos no excedan los 4 salarios mínimos del comercio o industria, garantizando el apoyo a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales.

V. BENEFICIOS

Con la presente línea de crédito a través del Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, se beneficiará a miles de familias de escasos recursos económicos con el financiamiento para la adquisición, construcción y/o mejoramiento de sus viviendas, a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la Pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales, brindando bienestar, seguridad y una solución habitacional para las familias.

VI. INVERSIÓN REQUERIDA

Los recursos utilizados para ejecutar la presente Línea de Crédito, será a través de la asignación de Fondos Propios (partida presupuestaria recibida del Gobierno Central) y Financiamiento obtenido con las instituciones financieras, por un monto de \$6.8 millones, cupo disponible según la última Asignación de Calificación de Riesgo y Cupos de Endeudamiento, realizada al Fondo Social para la Vivienda.

VII. SUPERVISIÓN DEL CRÉDITO

FONAVIPO realizará en forma directa auditoria, actividades de inspección, supervisión técnica y otros controles adicionales necesarios a las operaciones tramitadas y el cumplimiento del Convenio Global de Participación para la Intermediación Financiera en las operaciones con FONAVIPO, con el propósito de evaluar la gestión del Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO.

VIII. ALCANCE

Proveer de una solución habitacional a las familias de empleados públicos, por medio de la "Línea de Crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la Pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales", de acuerdo a los siguientes aspectos:

NOMBRE DE LA LÍNEA DE CRÉDITO:	"LÍNEA DE CRÉDITO PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A LOS EMPLEADOS PÚBLICOS, PRIORIZANDO A LOS TRABAJADORES DE PRIMERA LÍNEA EN LA ATENCIÓN DE LA PANDEMIA COVID-19 Y AFECTADOS POR DESASTRES NATURALES".
OBJETIVO:	Proporcionar los recursos financieros para que el Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO, otorgue créditos para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales.
SUJETO DE CRÉDITO:	Los créditos que el Fondo Social para la Vivienda otorgue y redescuento con cargo a la presente Línea, deberán ser orientados a familias cuyos ingresos no excedan de 4 salarios mínimos ² mensuales y priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales.

² Conforme al salario mínimo vigente del sector comercio o industria y presentado a Junta Directiva.

DESTINOS	MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO
a) Mejoramiento de Soluciones Habitacionales*	Hasta 136 salarios mínimos vigentes
b) Adquisición de Lotes	
c) Construcción de Vivienda	
d) Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda	
e) Adquisición de Vivienda Nueva y Usada	
f) Adquisición de Vivienda y Mejoramiento	

DESTINO, MONTO DEL CRÉDITO:

* Además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos.

PLAZO:

El Plazo Máximo de financiamiento de los créditos otorgados, bajo la presente línea de crédito será de 30 años.

TASA DE INTERÉS:

La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para esta línea, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de tasa de interés del mercado.

MARGEN DE INTERMEDIACIÓN:

Hasta 2,5 puntos para el otorgamiento del crédito al usuario final.

FORMA DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:

Desembolsos parciales según las necesidades del Fondo Social para la Vivienda como Institución Autorizada. Debiendo presentar pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución.

Para los redescuentos deberán anexar el listado de usuarios correspondiente, agrupados por usuarios de igual o mayor condición de plazo.

FORMA DE PAGO:

El Fondo Social para la Vivienda pagará a FONAVIPO, cuotas mensuales iguales y sucesivas de capital e intereses sobre los saldos adeudados y una última por el saldo del capital más los intereses correspondientes.

GARANTÍA:

La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por el Fondo Social para la Vivienda, con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al Usuario Final, debiendo establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales al Fondo Social para la Vivienda cuando la condición de riesgo lo amerite, garantías que la institución se obliga y compromete a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

**CONDICIONES
ESPECIALES:**

- a) El Fondo Social para la Vivienda podrá hacer uso de hasta el 100% de su cupo disponible.
- b) La línea se mantendrá activa de forma indefinida mientras exista disponibilidad de los recursos asignados a la misma.
- c) Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, en el Manual de Créditos del Programa de FONAVIPO, Manual de Valoración de Riesgos, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

1. Aprobar la creación de las siguientes Líneas de Crédito, en los términos presentados por la administración:
 - a) "Línea de Crédito Especial para el Financiamiento de Vivienda Integral a familias con ingresos variables".
 - b) "Línea de Crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la Pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales".
2. Modificar la Normativa Institucional, que tenga relación con la aprobación de las presentes Líneas de Crédito.

V. JUNTA DIRECTIVA, luego de conocer lo presentado por la Unidad de Créditos y la Unidad Financiera Institucional, **ACUERDA:**

1. **Aprobar la creación de las siguientes Líneas de Crédito, en los términos presentados por la administración:**
 - a) "Línea de Crédito Especial para el Financiamiento de Vivienda Integral a familias con ingresos variables".
 - b) "Línea de Crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la Pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales".
2. **Modificar la Normativa Institucional, que tenga relación con la aprobación de las presentes Líneas de Crédito.**

ACUERDO No. 8589/1168 SOLICITUD DE APROBACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE CUPO Y TASA DE INTERES ACTIVA PARA LAS LINEAS DE CRÉDITO A DESARROLLAR EN ALIANZA CON EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA.

La administración a través de la Unidad Financiera Institucional y la Unidad de Créditos, presentan a Junta Directiva, solicitud de aprobación de disponibilidad de cupo y tasa de interés activa para las líneas de crédito a desarrollar en alianza con el Fondo Social para la Vivienda.

I. OBJETIVO

Presentar la asignación de disponibilidad monetaria para financiar las operaciones del Programa de créditos, en la "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables" y "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales" para el período comprendido desde el mes de octubre al 31 de diciembre de 2020; así como las condiciones de la tasa de interés activa.

II. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Ley de FONAVIPO

Art.14, Atribuciones de Junta Directiva, literal f) Normar las operaciones activas y pasivas de la Institución.

III. ANTECEDENTES

1. En acuerdo No. 8493/1155 de sesión 30 de junio de 2020, Junta Directiva aprobó disponibilidad de cupo para la Línea de Crédito de Interés Social y Tasa de Interés Activa, vigentes del 01 de julio al 31 de diciembre de 2020.
2. En nota de BANDESAL SRV-IIP-EN-47-07-2020 de fecha 31 de agosto se notificó el incremento del cupo a \$23.0 millones y que las demás condiciones del financiamiento se mantendrían.
3. En nota de BANDESAL SRV-IIP-EIN-47-06-2020 de fecha 31 de agosto se notificó que el Cupo de la Línea de Crédito "Vivienda Segura" de 6.2 millones a una tasa del 4% se incrementaría hasta \$15.0 millones con un plazo de 20 años.

IV. ENTORNO

Las condiciones económicas a nivel mundial y en el país se han visto afectadas por la pandemia de COVID 19, por lo que muchos gobiernos, empresas y organismos internacionales están tomando medidas para impulsar nuevamente el crecimiento y desarrollo económico.

Para el gobierno salvadoreño los sectores de salud, seguridad y vivienda son de gran relevancia, ya que debido a la Pandemia y la Tormenta tropical Amanda estos mostraron su importancia y debilidades; con respecto al sector vivienda las familias debían quedarse en casa pero muchas carecen de una o no tienen las condiciones adecuada, por lo que reducir el déficit habitacional es una de las prioridades para el país, ya que esto no solo implica dar seguridad, estabilidad y protección a las familias de más escasos recursos en condiciones adecuadas, sino que también fomenta la convivencia, crea arraigo de los miembros de las familias, reduce la exposición de los jóvenes a hechos vandálicos o pertenecer a pandillas.

Para reducir el déficit habitacional el Ministerio de Vivienda posee dos instituciones fundamentales que tiene distintas funciones pero un mismo objetivo que es brindar una vivienda en condiciones adecuadas a las familias salvadoreñas, es por eso que las líneas: "Línea de crédito especial

para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables" y "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales" aportaran significativamente al logro de este, ya que brindaran el acceso al crédito en condiciones favorables a las familias de escasos recursos y que no tiene acceso al sector financiero tradicional.

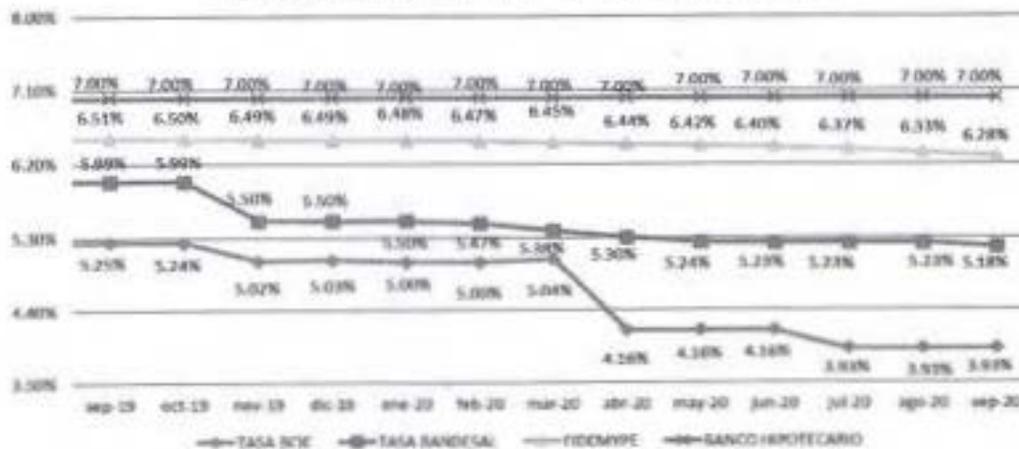
V. CONSIDERACIONES

Para realizar esta propuesta se ha considerado como un factor importante las condiciones especiales que ha brindado nuestro principal fondeador BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura", pasando a partir de este año de un cupo de US\$6.2 millones a \$15.00 millones y de una tasa del 6.0% a una tasa del 4.0%, lo cual a permitido que la institución mejore en el margen de intermediación y disminuya su costo de fondeo, haciendo factible la disminución de las tasas activas que actualmente ofrece FONAVIPO para las Líneas de Crédito a desarrollar en conjunto con el FSV, pasando de 7.5% a 6.75% en créditos menores o iguales a 10 años y del 8.0% al 7.0% en crédito mayores a 10 años durante el periodo del mes de octubre a diciembre de 2020.

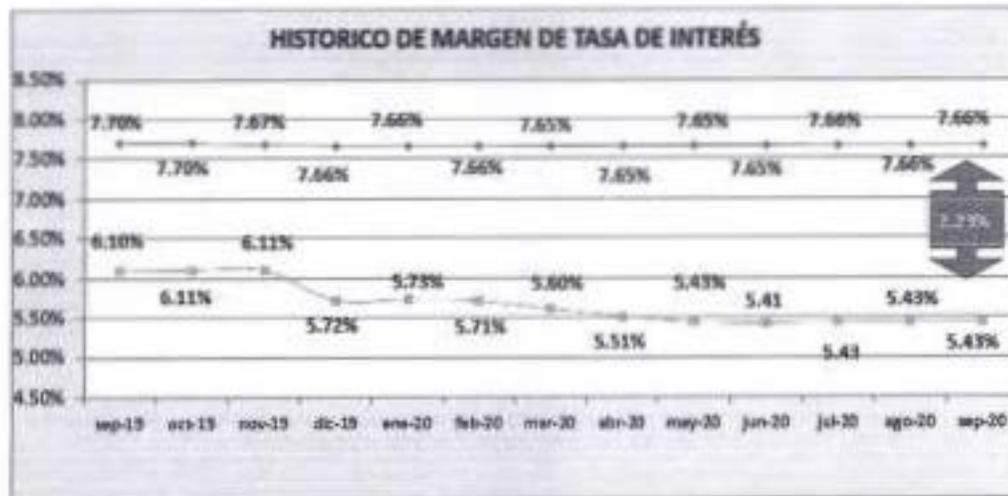
Portafolio de Proveedores de Fondos

Carerra						
30/9/2020						
INSTRUCION	CEFO	SALDO US\$	DEPONIBLE	PARTICIPACION	TASA PROM. PONDERADA	
1	BCIE	\$ -	\$ 40000.00	\$ -	0.30%	0.0%
2	BANDESAL *	\$ 33,000,000.00	\$ 14,895,952.99	\$ 8,101,217.01	80.30%	4.42%
3	BANCO HIPOTECARIO	\$ 2,317,446.39	\$ 2,317,446.39	\$ -	13.20%	7.00%
4	FIDEMYPE	\$ 1,300,000.00	\$ 193,644.39	\$ 1,106,355.61	7.19%	6.07%
TOTAL		\$ 36,617,446.39	\$ 17,402,973.77	\$ 9,207,572.62	100.00%	6.40%

TASA PROMEDIO PONDERADA DE LA DEUDA



INST. FINANCIERA	TASA		VARIACION
	2019	2020	
BCIE	5.24%	3.93%	-1.31%
BANDESAL	5.99%	5.18%	-0.81%
FIDEMYPE	6.51%	6.28%	-0.23%
BANC. HIPOTECARIO	7.00%	7.00%	0.00%



El margen de intermediación de las operaciones activas (cartera) en el mes de septiembre de 2019 era de 1.60% en cambio para septiembre 2020 es de 2.23% superando lo programado en el plan estratégico en 0.63 puntos, con una tasa activa de 7.66% y tasa pasiva de 5.43%.

Pese a la propuesta de disminución de la tasa activa se proyecta que el margen de intermediación se mantenga sobre 2 puntos, debido a las condiciones favorables del financiamiento obtenido con BANDESAL.



La colocación de créditos ha sido muy variable en lo que va del año y con una tendencia a disminuir a partir del mes de junio/2020, después de estar 3 meses en emergencia nacional por la pandemia por COVID-19, pero a partir de septiembre y a más de un mes de haber aperturado las actividades económicas, la colocación es mayor que la proyección previendo que para los próximos meses esta continúe mejorando.



El saldo de cartera hasta el mes de julio fue mayor en comparación con la proyección teniendo una tendencia hacia la baja como efecto de la disminución en la colocación de crédito a partir del mes de junio/2020, generando que para el mes de agosto y septiembre se quedara por debajo de la meta estratégica, pese a esto la administración está comprometida en realizar las gestiones necesarias para poder incrementar el saldo de cartera por lo que se presentan dos nuevas Líneas de crédito.

VI. CUPO DE LÍNEAS DE CRÉDITO

Los recursos utilizados para ejecutar las presentes Líneas de Crédito, será a través de la asignación de Fondos Propios (partida presupuestaria recibida del Gobierno Central) y Financiamiento obtenido con las instituciones financieras, por un monto de \$6,869,300.00, cupo disponible según la última Asignación de Calificación de Riesgo y Cupos de Endeudamiento, realizada al Fondo Social para la Vivienda.

Es importante mencionar que esta disponibilidad, puede variar de acuerdo a la disponibilidad de financiamiento durante los meses de octubre a diciembre 2020.

VII. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La administración de acuerdo a lo antes expuesto, recomienda a Junta Directiva:

1. Autorizar cupo de las líneas: "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables" y "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales", por un monto de \$6,869,300.00, para el período comprendido desde el mes de octubre al 31 de diciembre de 2020.
2. Autorizar la tasa activa de 6.75% anual, para nuevos desembolsos en la "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables", "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales" y "Línea de Crédito Puente

Rotativa" para Cartera de Vivienda, para plazos inferiores o iguales a los 10 años; la misma tasa se aplicará para formalizar los traslados de los desembolsos de créditos puentes.

3. Para los casos en que se trasladen créditos puentes a plazos mayores de 10 años se aplicará la tasa del 7.0% anual, condiciones que estarán vigentes a partir del mes de octubre al 31 de diciembre de 2020.
4. Autorizar que cuando se coloquen créditos directamente en la "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables" y "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 afectados por desastres naturales", sin que intervenga un crédito puente, a plazos menores o iguales a los 10 años, se aplicará la tasa del 6.75% anual y en el caso que los créditos se coloquen a plazos superiores a los 10 años, se aplicará una tasa del 7.0% anual, situación que será vigente a partir del mes de octubre al 31 de diciembre de 2020.

VIII. JUNTA DIRECTIVA, en base a lo recomendado por la administración ACUERDA:

1. Autorizar cupo de las líneas: "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables" y "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales", por un monto de \$6,869,300.00, para el período comprendido desde el mes de octubre al 31 de diciembre de 2020.
2. Autorizar la tasa activa de 6.75% anual, para nuevos desembolsos en la "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables", "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 y afectados por desastres naturales" y "Línea de Crédito Puente Rotativa" para Cartera de Vivienda, para plazos inferiores o iguales a los 10 años; la misma tasa se aplicará para formalizar los traslados de los desembolsos de créditos puentes.
3. Para los casos en que se trasladen créditos puentes a plazos mayores de 10 años se aplicará la tasa del 7.0% anual, condiciones que estarán vigentes a partir del mes de octubre al 31 de diciembre de 2020.
4. Autorizar que cuando se coloquen créditos directamente en la "Línea de crédito especial para el financiamiento de vivienda integral a familias con ingresos variables" y "línea de crédito para el financiamiento de vivienda de interés social a los empleados públicos, priorizando a los trabajadores de primera línea en la atención de la pandemia COVID-19 afectados por desastres naturales", sin que intervenga un crédito puente, a plazos menores o iguales a los 10 años, se aplicará la tasa del 6.75% anual y en el caso que los créditos se coloquen a plazos superiores a los

10 años, se aplicará una tasa del 7.0% anual, situación que será vigente a partir del mes de octubre al 31 de diciembre de 2020.

ACUERDO No. 8590/1168 INFORME SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO PARA LA EXTINCIÓN POR CADUCIDAD DEL CONTRATO LG-23/2020 DENOMINADO "CONTRATACION DE SERVICIOS EN APOYO A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, EN LA UNIDAD DE GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO Y ACTIVO FIJO", DEL SEÑOR RENE MAURICIO GAITAN LOPEZ.

La administración a través de la Unidad Jurídica, presenta a Junta Directiva, informe sobre el estado actual del procedimiento sancionatorio para la extinción por caducidad del contrato LG-23/2020 denominado "Contratación de servicios en apoyo a la Unidad Administrativa, en la Unidad de Gestión Documental y Archivo y Activo Fijo", del Señor Rene Mauricio Gaitán López.

I. ANTECEDENTES

Por acuerdo de Junta Directiva No. 8581/1167 de Acta No. 1167/1192/09/2020, sesión de fecha 30 de septiembre de 2020, se resolvió lo siguiente: 1. Darse por enteradas del informe de incumplimiento reportado por la Administradora del Contrato LG-23/2020 denominado CONTRATACION DE SERVICIOS EN APOYO A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, EN LA UNIDAD DE GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO Y ACTIVO FIJO. 2) Comisionar a la Unidad Jurídica para iniciar el proceso sancionatorio, para la extinción del contrato por caducidad a partir del 1 de octubre de 2020, en contra del señor René Mauricio Gaitán López.

II. DESARROLLO

En cumplimiento al principio del debido proceso y a la comisión especial encargada a la Unidad Jurídica, se inició el procedimiento sancionatorio referido, realizando el día uno de octubre del 2020 la notificación al contratista sobre el inicio del procedimiento sancionatorio, quien haciendo uso de su derecho de defensa con fecha 6 de octubre del corriente año presentó escrito contestado en sentido negativo, por considerar no ser ciertos los hechos denunciados en su contra, expresando los aspectos siguientes: De acuerdo a la evaluación del sistema de gestión de calidad que la administración ha realizado su calificación es categoría "A. Las infracciones o incumplimientos señalados en su contra no se encuentran contempladas como motivos de caducidad. Nunca se le notificó por escrito observaciones, recomendaciones, infracciones o incumplimientos de sus servicios. Los informes que presenta mensualmente llevan la aceptación de la administradora del contrato, sin ninguna nota o amonestación escrita por incumplimiento.

III. MARCO NORMATIVO

Art. 16 de la Constitución de la Republica, en el cual se contempla el Principio del Debido Proceso

Art. 93 de la LACAP.

IV. LA ADMINISTRACION A TRAVES DE LA UNIDAD JURIDICA RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA

- a) Darse por enterada del estado actual del procedimiento sancionatorio para la extinción por caducidad del contrato LG-23/2020 "CONTRATACIÓN DE SERVICIOS EN APOYO A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, EN LA UNIDAD DE GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO Y ACTIVO FIJO", del señor René Mauricio Gaitán López.
- b) Se autorice a la administración para que de ser posible se utilice una vía alterna conforme a la ley, para extinguir o dar por terminado el contrato de manera expedita.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer el informe anterior, ACUERDA:

1. Darse por enterada del estado actual del procedimiento sancionatorio para la extinción por caducidad del contrato LG-23/2020 "CONTRATACIÓN DE SERVICIOS EN APOYO A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, EN LA UNIDAD DE GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO Y ACTIVO FIJO", del señor René Mauricio Gaitán López.
2. Se autoriza a la administración para que de ser posible se utilice una vía alterna conforme a la ley, para extinguir o dar por terminado el contrato de manera expedita.

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión ordinaria virtual JD-1168/1193/10/2020 del siete de octubre de dos mil veinte a las catorce horas con veinte 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 Coplen de
Valenzuela
Directora Propietaria, designada por
parte del Sector Vivienda

~~Lic. Iris de los Angeles
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. José Ernesto Muñoz Carranza
Secretario de Junta Directiva