

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1206/1231/06/2021
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 veintitrés de junio de dos mil veintiuno, 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 extraordinaria virtual, con la asistencia de los señores: Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva; Lic. Anna Maria 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. Karen Juanita Santos de López, Directora Propietaria, designada por parte del Ministerio de Hacienda; Lic. Juan Karl Edgardo Trigueros Henríquez, Director Propietario, designado por parte del Banco Central de Reserva; Ing. Luis Francisco Jaime Peña, Director Propietario, designado por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero e Ing. José Ernesto Muñoz Carranza, Director Ejecutivo y Secretario de Junta Directiva.

No asistió: Ing. Ismael Atilio Nolasco.

VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM Y LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

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

Se da lectura al Acta No. 1205/1230/06/2021 de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno.

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 Administrativa	1. Solicitud de Autorización de Subasta de Bienes.	Oficiosa
Unidas de Riesgos/Unidad Administrativa	2. Solicitud de Aprobación de Reglamento de Organización y Funcionamiento del Comité de Seguridad y Salud Ocupacional.	Oficiosa
Unidad de Comercialización de Proyectos	3. Informe de Seguimiento a la Comercialización de los Proyectos Habitacionales Desarrollados, con datos al 31 de mayo de 2021.	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	4. Solicitud de Autorización para la Devolución de Depósitos en Garantía de la Caja de Crédito Nueva Concepción.	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	5. Informe sobre Resultados de Gestiones Realizadas con Bancovi.	Oficiosa
Unidad de Créditos/Unidad de Riesgos	6. Solicitud de Calificación de "Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero" (FOSAFFI).	Oficiosa

ACUERDO No.8815/1206 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE SUBASTA DE BIENES.

La administración a través de la Unidad Administrativa presenta a Junta Directiva solicitud de autorización de subasta de bienes declarado en desuso.

I. ANTECEDENTES

El último procedimiento de subasta fue autorizado a través de acuerdo de Junta directiva No. 8084/1078, de fecha 21 de noviembre de 2018, el cual Junta Directiva autorizó la venta de un vehículo tipo Pick Up, Land Rover, año 2003 a través de subasta y que su precio base de venta sea el valuó otorgado por Gibson, el cual fue de \$6,200.00.

La venta del vehículo no se concretó debido a una inconsistencia con respecto al año del vehículo expresado en la publicación de subasta en la cual se detallaba que el vehículo era año 2007; sin embargo, según la tarjeta de circulación el año de fabricación del vehículo es 2003, debido a dicha inconsistencia el comprador hizo una solicitud de DESISTIR, ya que el año de fabricación de la tarjeta del vehículo no concordaba con el año de la publicación de subasta.

II. DESARROLLO

De acuerdo al Reglamento para el Descargo de Bienes en Desuso, todo bien que por razones de deterioro, obsolescencia, modernización u otras

que ya no permiten que los mismos ofrezcan la utilidad deseada en el servicio de las labores de la institución, deberá ser evaluado para ser declarado en desuso por un Comité para la Calificación de Bienes en Desuso quien estará facultado para recomendar a Junta Directiva autorizar la calificación en desuso de los bienes y la aplicación de los mecanismos a utilizar para el descargo o para deshacerse de estos.

El Comité de Calificación procedió a realizar la evaluación del vehículo tipo pick up marca Land Rover placa N-2434 año 2003 con código de inventario de activo fijo EQT-EQT-26 considerando los siguientes criterios:

Al revisar la información presentada por la Unidad Administrativa en anexo No.1, por parte del comité, el cual fue inspeccionado físicamente, se ha determinado que por razones de obsolescencia ya no ofrece la utilidad deseada para las operaciones de la institución.

CONDICIONES ESPECIALES DEL VEHÍCULO:

El Comité de Calificación analizó la conveniencia de la venta según diagnóstico de la condición del pick up marca Land Rover, año 2003, placas N-2434, tomando en cuenta las siguientes condiciones del vehículo:

- 1) Vehículo con 18 años de antigüedad
- 2) Valuó de vehículo según empresa valuadora es de \$4,000.00
- 3) El diagnóstico dado por la empresa valuadora refleja gastos de reparación del vehículo por un costo de \$7,800.00 (valuó hecho el 16/06/2021 por la empresa GIBSON.)
- 4) Los gastos de reparación exceden el valor del vehículo.
- 5) El vehículo tiene un valor en libros de \$1,194.50
- 6) La batería del vehículo no se encuentra en buenas condiciones, sin embargo, colocándole batería nueva el vehículo es capaz de movilizarse
- 7) El kilometraje del vehículo es de 137,016 km

INCONSISTENCIAS:

- 1) En la tarjeta de circulación posee una diferencia en número de motor el cual en tarjeta es: 15P373177. Y número de motor grabado: 15P373177A, con esa actividad se debe invertir costos de aranceles para poder hacer el trámite en Sertracen.
- 2) El detalle sobre la modificación de datos en tarjeta de circulación genera un proceso legal, el cual deberá hacerse de conocimiento al comprador.

Con base a lo anterior y a lo que establece el romano II de las Normas Generales, numeral 1 del Reglamento para el Descargo de Bienes en Desuso, el Comité de Calificación acuerda recomendar a Junta Directiva:

- 1) Autorizar la calificación en desuso del vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434 con código de inventario de activo fijo EQT-EQT-26

- 2) Que a través de la Unidad Administrativa se recomiende a Junta Directiva, que el vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434, el precio base sea por la cantidad de TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (\$ 3,240.00), según valuó dicho monto corresponde al VALOR DE CANJE PARA ENTREGA EN DISTRIBUIDORAS.
- 3) Autorizar el descargo contable del bien catalogado en desuso y que forma parte del Inventario de Activo Fijo Institucional.

Nombre Bien	Código	Marca	Fecha de Ingreso	Número de placa	Valor en libros	Valor según valuó	Recomendación de comité de calificación
EQUIPO DE TRANSPORTE	EQT-EQT-26	LAND ROVER	15/11/2007	N-2434	\$1,194.50	\$4,000.00	\$3,240.00

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO, Art. 14 Atribuciones de Junta Directiva Literal "h) Aprobar el presupuesto anual operativo del Fondo, así como el Régimen de Salarios....

Ley de FONAVIPO Art. 10. "El monto de dichas dietas será fijado por la misma Junta Directiva".

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad Administrativa recomienda a Junta Directiva:

1. Autorizar la calificación en desuso del vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434 con código de inventario de activo fijo EQT-EQT-26
2. Autorizar la venta del vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434, a través de subasta al precio base de TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (3,240.00)
3. Autorizar el descargo contable del bien catalogado en desuso y que forma parte del Inventario de Activo Fijo Institucional.

VI.COMENTARIOS RELEVANTES DE JUNTA DIRECTIVA

Después de escuchar la exposición del presente punto, los señores directores de Junta Directiva consensaron y manifestaron estar de acuerdo con la recomendación dada por el Comité de calificación de bienes relacionado con el precio base de venta que el vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434, el precio base sea por la cantidad de TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (\$ 3,240.00), según valuó dicho monto corresponde al VALOR DE CANJE PARA ENTREGA EN DISTRIBUIDORAS.

VII. JUNTA DIRECTIVA, luego de conocer la recomendación de la Unidad Administrativa, **ACUERDA:**

1. Autorizar la calificación en desuso del vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434 con código de inventario de activo fijo EQT-EQT-26
2. Autorizar la venta del vehículo tipo Pick Up, marca Land Rover, año 2003, placas N-2434, a través de subasta al precio base de TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (3,240.00)
3. Autorizar el descargo contable del bien catalogado en desuso y que forma parte del Inventario de Activo Fijo Institucional

ACUERDO No.8816/1206 SOLICITUD DE APROBACIÓN DE REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ DE SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL.

La Administración por medio de la unidad administrativa y unidad de riesgos, someten a consideración la "Solicitud de aprobación de Reglamento de Organización y Funcionamiento del Comité de Seguridad y Salud Ocupacional (CSSO).

I. ANTECEDENTES

1. El Comité de Salud y Seguridad Ocupacional (CSSO), fue aprobada su creación mediante acuerdo de JD No. 8691/1185 de sesión No. 1185/1210/01/2021 de fecha 20 de enero 2021.
2. Los miembros del CSSO, fueron acreditados por parte del Ministerio de Trabajo y Previsión Social el 20 de abril 2021, para un período de dos años.

Siendo los miembros: Zenia Beatriz Campos de Benitez, Ana Victoria Salazar Magaña, Melvin Alvaro Sorto Membreño, Reyna Isabel Calderón, Osmany Alexander Gómez Martínez, Verónica Marisol López Guevara, Rodolfo Iván Salguero Alvarado y Raúl Atilio Hernández Romero.

II. DESARROLLO

- a) Dar cumplimiento al artículo 17 literal h que establece: Elaborar su propio reglamento de funcionamiento, a más tardar sesenta días después de su conformación.
- b) El Reglamento se ha elaborado, revisado y discutido en sesiones efectuadas con los miembros del Comité.

III. MARCO NORMATIVO

1. Ley General de Prevención de Riesgos en Lugares de Trabajo
2. Reglamento de Gestión de Prevención de Riesgos en Lugares de Trabajo
3. Reglamento Interno de Trabajo de Fonavipo.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración, por medio de la unidad administrativa y unidad de riesgos, recomienda a Junta Directiva:

1. Aprobar el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Comité de Seguridad y Salud Ocupacional en los términos presentados, documento elaborado por los miembros del CSSO.
2. Instruir a la Administración, para que remita al Ministerio de Trabajo y Previsión Social, para dar cumplimiento al Art. 17 literal h de la Ley del de Prevención de Riesgos en Lugares de Trabajo.

V. JUNTA DIRECTIVA, con base a la recomendación efectuada por la Unidad Administrativa y Unidad de Riesgos, **ACUERDA:**

1. **Aprobar el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Comité de Seguridad y Salud Ocupacional en los términos presentados, documento elaborado por los miembros del CSSO.**
2. **Instruir a la Administración, para que remita al Ministerio de Trabajo y Previsión Social, para dar cumplimiento al Art. 17 literal h de la Ley del de Prevención de Riesgos en Lugares de Trabajo.**

ACUERDO No.8817/1206 INFORME DE SEGUIMIENTO A LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS, CON DATOS AL 31 DE MAYO DE 2021"

La administración a través de la Unidad de Comercialización presenta a Junta Directiva, "INFORME DE SEGUIMIENTO A LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS, CON DATOS AL 31 DE MAYO DE 2021".

I. ANTECEDENTES

Efectuar un seguimiento constante al plan de ventas 2021, con el objetivo de darle cumplimiento o en su defecto, superar de manera oportuna las situaciones que impidan la venta de las unidades habitacionales, de acuerdo a lo planificado.

II. DESARROLLO

Se da a conocer el avance en la comercialización de los proyectos habitacionales desarrollados por FONAVIPO, a través de un cuadro resumen consolidado de ventas, a fin de que Junta Directiva conozca el grado de avances en las ventas de manera general.

CUADRO CONSOLIDADO DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES.

Nombre del proyecto	Total de unidades construidas	Total de unidades escrituradas	Relación %	Monto vendido	Unidades vendidas al 31/05/2021	Unidades en inventario para la venta	No se pueden vender	Créditos aprobados en trámite del FSV	Viviendas en trámite del FSV	Expedientes en proceso de documentar (reservas)	DISPONIBLES
Urb. Nuevo Belén*	495	494	99.8%	6,862,138.14	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Res. Los Almendros**	720	719	99.9%	14,404,101.89	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Cond. Proccava	416	416	100.0%	9,139,842.63	0	0	0	0	0	0	Finalizado
Cond. Santa Lucía	948	909	95.9%	18,091,596.39	11	39	0	5	8	9	17
TOTAL	2579	2538	98.4%	48,497,679.05	11	41	2	5	8	9	17

*Una vivienda en derecho de uso de la PNC y esta en comodato a 30 años.

Total viviendas escrituradas	98.4%
Total viviendas comercializadas	99.3%

Datos al 31 de Mayo de 2021

Se informa el seguimiento al cumplimiento de ventas mes a mes, tal como se presenta en la gráfica, midiendo 2 factores que inciden directamente en la comercialización de las viviendas, tales como:

- Línea de las ventas mensuales.
- Línea de las ventas proyectadas.

Tal como se muestra en el siguiente gráfico:



CONCEPTO	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	TOTAL
Meta Proyectada	9	9	9	9	9	113
Nuevo Belén						0
Los Almendros						0
Proccava	9	0	0	0	0	113
Santa Lucía						0
Venta Real	9	10	13	11	11	54
Los Almendros						0
Proccava	9	10	13	11	11	54
Santa Lucía						0
Ventas mensual	\$ 190,979.04	\$ 233,650.04	\$ 268,281.06	\$ 233,449.23	\$ 235,160.73	\$ 1,141,520.10
Los Almendros						0.00
Proccava	\$190,979.04	\$233,650.04	\$268,281.06	\$233,449.23	\$235,160.73	\$1,141,520.10
Santa Lucía						0.00
Precio promedio	\$ 21,219.89	\$ 21,365.00	\$ 20,637.00	\$ 21,222.66	\$ 21,378.25	\$ 21,139.26

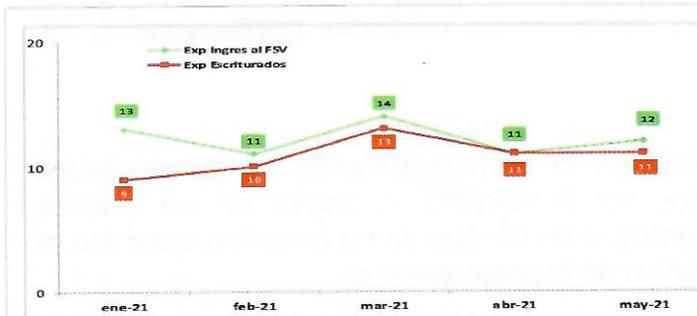
*Metas vigentes para el año 2021

Seguimiento de metas	100%	113%	141%	122%	122%	ACUMULADA
						48.5%

Meta proyectada Mayo/2021	45
Venta real al 31/05/2021	54
SUPERAVIT	9

GRÁFICA DE TIEMPOS

Tiempos comparativos de las viviendas ingresadas a trámite al FSV y de las viviendas escrituradas por mes (acumulado al 31 de mayo/2021):



ESTATUS	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	TOTAL
Exp Ingres al FSV	13	11	14	11	12	61
Exp Escriturados	9	10	13	11	11	54

Datos al 31 de Mayo de 2021

De enero a mayo/21, llevamos acumulado 3 expedientes rechazado por parte del F.S.V., el resto se encuentra en gestión.

DETALLE DE EXPEDIENTES INGRESADOS EN EL MES DE MAYO DE 2021

EXPEDIENTES INGRESADOS AL "F.S.V." EN EL MES DE MAYO DE 2021

#	Proyecto habitacional	Sector económico	Nombre del cliente	Fecha reserva	Fecha ingreso	Tiempo que tarda el cliente en documentar (días)	Tiempo que tarda el FSV en tramitar los créditos (días)	Estatus a la fecha
1	Santa Lucía	F	Karen Lisette Zaldano Menabo	24/5/2021	27/5/2021	3	4	Esperando # de crédito
2	Santa Lucía	F	Jamie Eduardo Torres Linares	21/4/2021	17/5/2021	26	14	Escriturado Junio/21
3	Santa Lucía	I	Cecilia Abigail Agreda de Portillo	21/4/2021	3/5/2021	12	28	Escriturado
4	Santa Lucía	F	Julio Enrique Mena	27/4/2021	3/5/2021	6	28	Escriturado
5	Santa Lucía	Salv. Exterior	Norma Elba Hernández Ramírez	3/5/2021	17/5/2021	14	14	Esperando # de crédito
6	Santa Lucía	I	Gloria Maritza Lora Verde Rodríguez	24/5/2021	27/5/2021	3	4	Esperando # de crédito
7	Santa Lucía	F	Marco Antonio Cambarda Gonzalez	28/4/2021	17/5/2021	19	14	Escriturado Junio/21
8	Santa Lucía	I	Rene Alexander Delgado	28/4/2021	17/5/2021	18	14	Esperando # de crédito
9	Santa Lucía	Salv. Exterior	Lorena del Carmen Martínez Siran	5/5/2021	17/5/2021	12	14	Esperando # de crédito
10	Santa Lucía	I	Nuria Jennifer Semeño de Velazquez	17/4/2021	3/5/2021	16	28	Escriturado
11	Santa Lucía	F	José Antonio Calderón Flores	7/5/2021	17/5/2021	10	14	Escriturado Junio/21
12	Santa Lucía	I	Brianda Stanley Berugo Malacón	17/3/2021	3/5/2021	47	28	Escriturado Junio/21
Tiempo promedio						16	17	

* Datos al 31 de mayo de 2021

DETALLE DE EXPEDIENTES ESCRITURADOS AL F.S.V. EN EL MES DE MAYO DE 2021

EXPEDIENTES ESCRITURADOS CON EL "F.S.V." EN EL MES DE MAYO DE 2021

#	Proyecto habitacional	Sector económico	Nombre del cliente	Fecha reserva	Fecha ingreso	Tiempo que tarda el cliente en documentar (días)	Tiempo que tarda el FSV en tramitar los créditos (días)	Fecha escrituración
1	Santa Lucía	F	Laila Guadalupe Monterrosa Marute	21/4/2021	28/4/2021	7	30	28/5/2021
2	Santa Lucía	I	Cecilia Abigail Agreda de Portillo	21/4/2021	3/5/2021	12	25	28/5/2021
3	Santa Lucía	F	Julia Enrique Mena	27/4/2021	3/5/2021	6	25	28/5/2021
4	Santa Lucía	I	Josue Elier Recinos Castañeda	19/3/2021	18/3/2021	5	49	6/5/2021
5	Santa Lucía	I	Wendy Carolina Quiñonez Ramos / Dinora Guadalupe Ramos Santana	15/3/2021	18/3/2021		71	28/5/2021
6	Santa Lucía	F	Alvaro Rafael Cordero Hernández	22/3/2021	13/4/2021	22	45	28/5/2021
7	Santa Lucía	F	Roberto Alejandro León Figueroa	12/3/2021	18/3/2021	6	49	6/5/2021
8	Santa Lucía	I	Nuria Jennifer Semeño de Velazquez	17/4/2021	3/5/2021	16	25	28/5/2021
9	Santa Lucía	F	José Néstor Lacayo Siran	22/3/2021	6/4/2021	17	28	6/5/2021
10	Santa Lucía	Salv. Exterior	Sonia Margarita Monterrosa de García	10/3/2021	10/3/2021	0	57	6/5/2021
11	Santa Lucía	F	Carlos Alberto Cullerrez Zometa	15/4/2021	22/4/2021	7	36	28/5/2021
Tiempo promedio						9	40	

* Datos al 31 de mayo de 2021

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO:

Art. 17 literal g) Someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos verbalmente o por escrito, según la importancia del caso.

IV. RECOMENDACION A JUNTA DIRECTIVA

La administración a través de la Unidad de Comercialización de Proyectos, recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterados del "Estatus de comercialización de los proyectos habitacionales", para: Residencial Los Almendros II, Urbanización Nuevo Belén, Condominio Santa Lucía y Condominio Procavia al 31 de mayo de 2021.

CUADRO CONSOLIDADO DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES.

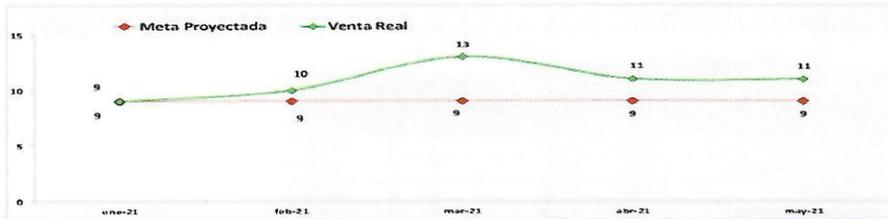
Nombre del proyecto	Total de unidades construidas	Total de unidades escrituradas	Relacion %	Monto vendido	Unidades vendidas al 31/05/2021	Unidades en inventario para la venta	No se pueden vender	Créditos aprobados FSV	Viviendas en trámite del FSV	Expedientes en proceso de documentar (reservas)	DISPONIBLES
Urb. Nuevo Belén*	495	494	99.8%	6,862,138.14	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Res. Los Almendros*	720	719	99.9%	14,404,101.89	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Cond. Procevia	416	416	100.0%	9,139,842.63	0	0	0	0	0	0	Finalizado
Cond. Santa Lucía	948	909	95.9%	18,091,596.39	11	39	0	5	8	9	17
TOTAL	2579	2538	98.4%	48,497,679.05	11	41	2	5	8	9	17

*Una vivienda en derecho de uso de la PNC y esta en comodato a 30 años.

Total viviendas escrituradas	98.4%
Total viviendas comercializadas	99.3%

Datos al 31 de Mayo de 2021

2. Darse por enterados del cumplimiento de metas de ventas para el año 2021, con datos al 31 de mayo de 2021.

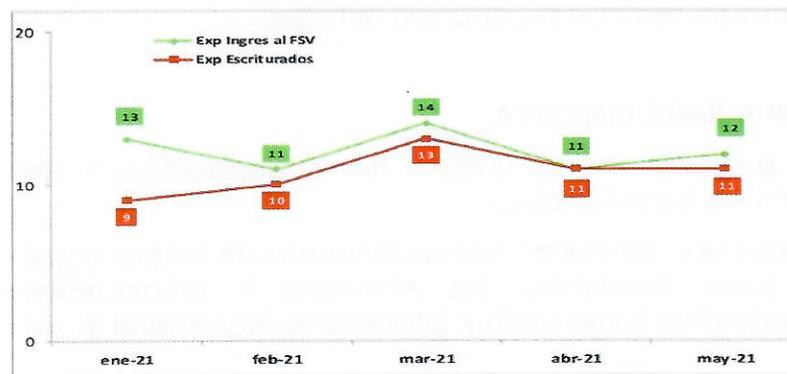


CONCEPTO	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	TOTAL
Meta Proyectada	9	9	9	9	9	113
Nuevo Belén						0
Los Almendros						0
Procevia						0
Santa Lucía	9	0	0	0	0	113
Venta Real	9	10	13	11	11	54
Los Almendros						0
Procevia						0
Santa Lucía	9	10	13	11	11	54
Ventas mensual	\$ 190,979.04	\$ 213,650.04	\$ 268,281.06	\$ 233,449.23	\$ 235,160.73	\$ 1,141,520.10
Los Almendros						50.00
Procevia						50.00
Santa Lucía	\$190,979.04	\$213,650.04	\$268,281.06	\$233,449.23	\$235,160.73	\$1,141,520.10
Precio promedio	\$ 21,219.89	\$ 21,365.00	\$ 20,637.00	\$ 21,222.66	\$ 21,378.25	\$ 21,139.26

*Metas vigentes para el año 2021

Seguimiento de metas	100%	111%	144%	122%	122%	ACUMULADA
						48%
Meta proyectada Mayo/2021		45				
Venta real al 31/05/2021		54				
SUPERAVIT		9				

3. Darse por enterados del detalle y de los tiempos de ingreso y escrituración de expedientes de FONAVIPO dentro del FSV, acumulados al 31 de mayo del año 2021.



ESTATUS	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	TOTAL
Exp Ingres al FSV	13	11	14	11	12	61
Exp Escriturados	9	10	13	11	11	54

Datos al 31 de Mayo de 2021

De enero a mayo/21, llevamos acumulado 3 expedientes rechazado por parte del F.S.V., el resto se encuentra en gestión.

V. JUNTA DIRECTIVA luego de conocer, lo presentado por la Unidad de Comercialización de Proyectos, **ACUERDA:**

1. Darse por enterado Estatus de comercialización de los proyectos habitacionales”, para: Residencial Los Almendros II, Urbanización Nuevo Belén, Condominio Santa Lucía y Condominio Procavia al 31 de mayo de 2021.
2. Darse por enterado del cumplimiento de metas de ventas para el año 2021, con datos al 31 de mayo de 2021.
3. Darse por enterados del detalle y de los tiempos de ingreso y escrituración de expedientes de FONAVIPO dentro del FSV, acumulados hasta el 31 de mayo del año 2021.

ACUERDO No.8818/1206 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA DEVOLUCIÓN DE DEPOSITOS EN GARANTIA DE LA CAJA DE CRÉDITO DE NUEVA CONCEPCIÓN.

La Administración a través de la Unidad Financiera Institucional, presenta a Junta Directiva_solicitud de autorización para la devolución de depósitos en garantía de la caja de crédito de nueva concepción.

I. ANTECEDENTES

En fecha 15 de junio de 2021, La Caja de Crédito de Nueva Concepción solicitó devolución de depósitos en garantía por pagares cancelados por un monto de \$245,685.36.

La solicitud anterior obedece a que la Caja posee al cierre de mayo 2021 la siguiente disponibilidad a devolver:

DETALLE	MONTO	TOTAL
Saldo de cartera al 31/05/2021	\$ 0.00	
Garantía requerida de Cartera		\$ 0.00
Depósitos en Garantía por pagarés cancelados	\$ 245,685.36	
Depósitos en Garantía por pagarés vigentes	\$ 0.00	
Total de garantía al 31/05/2021		\$ 245,685.36
Total depósitos en garantía a devolver según solicitud		\$ 245,685.36

II. MARCO NORMATIVO

1. Creación del Depósito en Garantía

Ley de FONAVIPO:

Art. 50 "Cuando la Institución Autorizada sea de las que deban tener cuenta con el Banco Central de Reserva, queda éste facultado para que en representación del Fondo debite a cuenta de la Institución de que se trate, las cuotas que esta le adeude.

En todos los demás casos, las Instituciones deberán mantener en el Fondo depósitos equivalentes al monto de pagos programados para un trimestre. Este depósito devengará el interés de mercado de las cuentas de ahorro.

2. Proceso de Devolución.

De acuerdo al procedimiento de Devolución de Depósitos en Garantía, los depósitos se devuelven a solicitud de la Institución Autorizada por los pagarés cancelados a una fecha determinada.

3. Autorización de la Devolución de los Depósitos en Garantía.

Con base a Reglamento de Firmas Autorizadas en lo que respecta al Acápito VI DELEGACIÓN DE ACUERDO A LA CLASE DE FIRMA, firma clase "A" correspondiente al Presidente y Director Ejecutivo; numeral 6.1.11. "Autorizar todo tipo de devolución del fondo hasta por US\$35,000.00. Cantidades mayores serán autorizadas por Junta Directiva". Por lo tanto, es competencia de Junta Directiva la autorización.

4. Provisión de Reserva de Liquidez para la Devolución de Depósitos en Garantía.

En Acuerdo No. 8668/1180 de fecha 16 de diciembre de 2020, Junta Directiva aprobó:

1. Continuar con la acción de liquidez contingencial para cancelar Depósitos en Garantía que las Instituciones Autorizadas tienen en FONAVIPO en las condiciones propuestas por la Administración por US\$50,000.00 mensuales.
2. Autorizar a la Administración mantener y continuar dicha reserva de liquidez contingencial invirtiéndola en depósitos a plazo de 30 a 90 días u otros instrumentos financieros equivalentes, a fin de que estos fondos generen un rendimiento para la Institución. **La reserva será utilizada para las devoluciones mayores de US\$35,000.00 que apruebe Junta Directiva.**

Al cierre de mayo de 2021, se tiene una provisión de US\$2,188,017.90 para devolver los depósitos en garantía mayores a \$35,000.00.

III. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad Financiera Institucional con base a los argumentos realizados, recomienda a Junta Directiva:

1. Autorizar la devolución de los depósitos en garantía de la Caja de Crédito de Nueva Concepción por un monto de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO 36/100 DOLARES (US\$245,685.36).
2. Autorizar la utilización de la provisión de reserva para la Devolución de los Depósitos en Garantía de la Caja de Crédito de Nueva Concepción por un monto de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO 36/100 DOLARES (US\$245,685.36).

IV. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad Financiera Institucional, **ACUERDA:**

1. **Autorizar la devolución de los depósitos en garantía de la Caja de Crédito de Nueva Concepción por un monto de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO 36/100 DOLARES (US\$245,685.36).**
2. **Autorizar la utilización de la provisión de reserva para la Devolución de los Depósitos en Garantía de la Caja de Crédito de Nueva Concepción por un monto de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO 36/100 DOLARES (US\$245,685.36).**

ACUERDO No.8819/1206 INFORME SOBRE RESULTADOS DE GESTIONES REALIZADAS CON BANCOVI.

La administración a través de la Unidad Financiera Institucional, presenta a Junta Directiva, Informe sobre Resultados de Gestiones realizadas con Bancovi.

I. OBJETIVO

Informar a Junta Directiva sobre las gestiones realizadas con BANCOVI para evitar el pago total de la cartera de dicha institución.

II. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Ley de FONAVIPO

Atribuciones del Director Ejecutivo:

Someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos, verbalmente o por escrito, según la importancia del caso.

III. ANTECEDENTES

1. El 20 de mayo de 2021 BANCOVI remitió una Nota en la cual notifica que el 21 de junio realizará el pago anticipado por el total del saldo de cartera de US\$1,925,237.12

Con el propósito de detener el prepago anunciado se sostuvo reunión el día 8 de junio con la Gerente General, el Gerente Financiero y el Gerente de Riesgo de BANCOVI, para conocer las razones y bajo qué condiciones podríamos evitar la cancelación de la cartera crediticia.

La Gerente General de BANCOVI, indico que la liquidez en el sistema financiero y la obtención de otras fuentes de financiamiento habían permitido considerar la cancelación del saldo de la cartera con FONAVIPO, también comentaron que estaban gestionando un financiamiento de US\$35.0 millones con una institución internacional y a buenas condiciones.

Las solicitudes que realizo BANCOVI en esta reunión es que se les disminuya la tasa hasta el 5% y que no se le retengan los depósitos en garantía.

Por parte de FONAVIPO se les comunico que se les propondría una nueva tasa para su consideración y así evitar el pago anticipado, así como también se les informo que la retención de los depósitos en garantía es conforme a nuestra ley y que si poseen una cuenta con el BCR estos se podrían evitar.

2. En sesión 1204/1229/06/2021 de fecha 09 de junio Junta Directiva aprobó:

- ✓ Darse por enterado de la notificación de pago anticipado realizada por BANCOVI.
- ✓ Aprobar la disminución de las tasas en los créditos ya redescontados por BANCOVI pasando de 7.25% y 7.50% al 6.50% a partir del mes de julio/2021, para evitar que el saldo y la recuperación de cartera disminuyan considerablemente.
- ✓ Darse por enterado que para realizar la disminución de tasas se ha considerado como factor importante las condiciones especiales que ha brindado nuestro principal fondeador BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura", pasando a partir del año 202 de una tasa del 6% a una tasa del 4.00%, así como también asigno una tasa del 4.25% para créditos ya redescontados hasta la cantidad de \$6.2 millones, lo cual ha permitido que la institución mejore en el margen de intermediación y disminuya el costo de fondeo.
- ✓ Darse por enterado que la propuesta de disminución de tasa se dará a conocer a BANCOVI esperando que esta Institución acepte y desista de realizar el pago anticipado de la cartera.
- ✓ Instruir a la administración para que solicite a BANCOVI, comprobante de cuenta en el Banco Central de Reserva de El Salvador, estableciendo la facultad para que se pueda debitar de dicha cuenta a favor de FONAVIPO, esto con el objetivo de exonerar la retención de depósitos en garantía, y dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 50 de la Ley de FONAVIPO.

3. En fecha 10 de junio de se remitió Nota Ref. FNVP-UCR-DE-76/06/2021 dirigida a la Licda. Jacqueline Muñoz Gerente General de BANCOVI comunicando lo autorizado por Junta Directiva en acuerdo No. 8803/1204:

- Disminución de las tasas en los créditos ya redescontados por BANCOVI pasando de 7.25% y 7.50% al 6.50% a partir del mes de julio/2021.

- En relación a la exoneración de retención de los depósitos en garantía:

Instruyó a la administración para que solicite a BANCOVI, comprobante de cuenta en el Banco Central de Reserva de El Salvador, estableciendo la facultad para que se pueda debitar de dicha cuenta a favor de FONAVIPO, esto con el objetivo de exonerar la retención de depósitos en garantía, y dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 50 de la Ley de FONAVIPO.

4. El día 11 de junio/2021 se sostuvo reunión con el Gerente Financiero, el Gerente de Riesgo y una Analista financiera de BANCOVI y por parte de FONAVIPO asistió El Director Ejecutivo, Directora en representación del Ministerio de Vivienda, Coordinador de Presidencia, Jefa de la Unidad de Créditos, Jefa de la Unidad Financiera Institucional y Ejecutiva de Créditos; el objetivo de la reunión era dar a conocer la propuesta de disminución de tasas aprobada por Junta Directiva de FONAVIPO.

Al conocer la propuesta de disminución de tasas el Gerente Financiero de BANCOVI, expuso que aun consideraba que la tasa seguía siendo alta, indicando que tenían fondeo en mejores condiciones, más, sin embargo, que la analizarían en la Mesa de Dinero y en el Comité de Activos y Pasivos pero que consideraba que era muy difícil se fuese aceptada la propuesta.

El Gerente de Riesgo de BANCOVI expuso que ellos tenían que cuidar el margen de intermediación por lo tanto necesitaban financiamiento bajo condiciones muy favorables y que en ese sentido la propuesta realizada por parte de FONAVIPO aun la consideraba alta y solicitaba que se analizara la posibilidad de disminuir aún más las tasas.

5. En sesión JD No. 1205/1230/06/2021 de fecha 16 de junio Junta Directiva acordó:

- Aprobar la disminución de las tasas en los créditos ya redescontados por BANCOVI pasando de 7.25% y 7.50% al 6.0% a partir del mes de julio/2021, para evitar que el saldo y la recuperación de cartera disminuyan considerablemente.
- Darse por enterado que para realizar la disminución de tasas se ha considerado como factor importante las condiciones especiales que ha brindado nuestro principal fondeador BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura", pasando a partir del año 2020 de una tasa del 6% a una tasa del 4.00%, así como también asigno una tasa del 4.25% para créditos ya redescontados hasta la cantidad de \$6.2 millones, lo cual ha permitido que la institución mejore en el margen de intermediación y disminuya el costo de fondeo.
- Darse por enterado que la propuesta de disminución de tasa se dará a conocer a BANCOVI esperando que esta Institución acepte y desista de realizar el pago anticipado de la cartera.

IV. DESARROLLO

En fecha 18 de junio de 2021 la Ejecutiva de Créditos de FONAVIPO asignada para atender a BANCOVI, consulto al Gerente Financiero si ya se había analizado y presentada a consideración de la Mesa de Dinero y Comité de activos y pasivos la propuesta sobre la disminución de la tasa sobre la deuda ya adquirida hasta el 6.50%.

El Gerente Financiero le comentó que ya habían tomado la decisión de realizar el pago anticipado independientemente del ofrecimiento de la disminución de la tasa del 6.50% y aunque se ofreciera las tasa del 6% siempre se realizaría el prepago.

El 21 de junio se recibió Nota de BANCOVI en la cual exponen lo siguiente:



Ing. Jose Ernesto Muñoz Carranza
 Director Ejecutivo FONAVIPO
 Presente.

Estimados señores

Reciba un cordial saludo de parte de BANCOVI de R.L. deseándole éxitos en sus labores diarias al frente de tan prestigiosa institución.

En referencia al anuncio que anticipamos con fecha 20 de mayo del 2021, sobre nuestra intención de pre pagar el préstamo según saldo total de \$1.8MM, el cual cumple con el requisito de pre aviso de 30 días calendario, siendo este efectivo el día lunes 21 de junio del presente año.

En razón de este motivo también queremos agradecer a su cuerpo directivo por la pronta y eficiente contestación de reducción de tasa de las líneas en cuestión al 6.5%.

Nuestro consejo de administración, luego de analizar la oferta presentada de reducción de tasa, y luego de considerar el deseo de la aho Gerencia en mantener la relación interinstitucional que por años se ha venido forjando con tan prestigiosa institución, acordó delegar a la Gerencia General y Gerencia Financiera en suscribir la petición de reconsideración de tasa al 6%, en razón de la cual aceptaríamos dejar saldo activo de QUINIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA OCHENTA CON 94/100 DOLARES (\$012,580.84), pagando solo la diferencia de UN MILLÓN TRECIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA CON 26/100 DOLARES (\$1,350,940.26).

Dicha petición está basada principalmente en los siguientes aspectos:

1. Coyuntura internacional y local la cual ha venido bajando progresivamente las tasas con caldas drásticas y cercanas a 0%.
2. El nicho de mercado que se atiende según su reglamento implica una prima de riesgo superior al promedio.

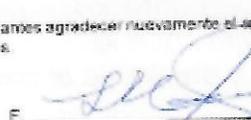
Adicionalmente comentar que BANCOVI, El Primer Banco Cooperativo de El Salvador, ha logrado mantener mejoras sostenidas en su posicionamiento financiero, así como también en los niveles de solvencia y estabilidad, dando como resultado en una significativa mejora de su clasificación de riesgos pasando de BBB a clasificación "A" y a clasificación "AA" en Titularización con la Bolsa de Valores de El Salvador.

Todos estos factores nos han permitido ser catalogados por la banca local e internacional como Banca Premium, obteniendo así ventajosas ofertas de fondeo con tasas bajas, plazos más largos y en la necesidad de sucribir garantías.

Estaríamos a la espera de su respuesta de re consideración de tasa para poder evitar la cancelación total de la línea.

Me suscribo de ustedes, no sin antes agradecer nuevamente el apoyo brindado y la eficiente gestión que hemos desarrollado durante estos años.

Cordialmente


 Luis Alonso Cruz
 Presidente
 BANCOVI de R.L.



En fecha 21 de junio se recibió pago anticipado de BANCOVI por el monto de US\$1,305,605.43.

A. GESTIONES DE COLOCACIÓN DE CREDITOS

A la fecha se ha colocado el monto de US\$850,000.00 y se estas realizando gestiones para colocar US\$842,000.00 adicionales, totalizando el monto de US\$1,692,000.00 según el siguiente detalle:

Institución	Monto	Fecha
Colocación	\$ 850,000.00	
BANCOMI (6.75%)	\$ 300,000.00	9/6/2021
BANCOFIT (6.40%)	\$ 300,000.00	10/6/2021
Caja de Crédito de San Alejo (6.40%)	\$ 250,000.00	15/6/2021
Proyección de Colocación	\$ 842,000.00	
Caja de Crédito de Armenita (6.75%)	\$ 117,000.00	
Caja de Crédito de Olocuilta (6.75%)	\$ 25,000.00	
Caja de Crédito de Soyapango (6.40%)	\$ 500,000.00	
Caja de Crédito de San Sebastián	\$ 200,000.00	
Caja de Crédito de Sonsonate		
Caja de Crédito Metropolitana		
TOTAL	\$ 1,692,000.00	

Actualmente se están colocando créditos y realizando gestiones en tasas mayores al 6%.

B. ESCENARIO SOBRE EL EFECTOS DEL PAGO ANTICIPADO DE BANCOVI SOBRE EL SALDO DE CARTERA

Saldo de cartera al recibir el prepago de BANCOVI y si se cumple con las gestiones de desembolsos a la fecha:

Detalle	Monto (\$)
Saldo de Cartera de mayo/2021	\$ 39,627,264.37
(-) Recuperación Normal	\$ 936,970.00
(-) Prepago	\$1,300,598.79
total	\$37,389,695.58
(+) colocación	\$ 1,692,000.00
Fondos Propios	\$ 705,000.00
Fondos Propios por Vivienda	\$ 145,000.00
Solicitud de Desembolso BANDESAL	
Prepago	\$ 842,000.00
Saldo Proyectado junio/2021	\$ 39,081,695.58
Aumento/Disminución	-\$ 545,568.79

Como se puede observar al recibir el pago anticipado de BANCOVI y al colocar US\$1,692,000.00 según las gestiones realizadas a la fecha, el saldo de cartera sería de US\$39.08 millones, disminuyendo en US\$545,568.79 en comparación con el saldo de cartera obtenido en el mes de mayo.

V. RECOMENDACION A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad Financiera Institucional y la Unidad de Créditos recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterado de las gestiones realizadas con BANCOVI para evitar que se hiciera efectivo el pago anticipado anunciado por dicha Institución.
2. Darse por enterado que BANCOVI realizo el pago anticipado por el monto de US\$1,305,605.43
3. Darse por enterado de la solicitud que BANCOVI sobre disminuir la tasa del 6% sobre el monto remanente del saldo de cartera.
4. Instruir a la Administración para que comunique a BANCOVI que no se aceptará propuesta sobre la disminución de la tasa del 6% sobre el remanente del saldo de cartera.

VI.COMENTARIO RELEVANTE DE JUNTA DIRECTIVA:

Los Directores de Junta Directiva consideraron la no aprobación de la tasa del 6% sobre el saldo remanente de cartera de BANCOVI ya que esta condición especial se había otorgado considerando el monto total, y en vista que dicha institución ya pago anticipadamente más del 70% de su saldo de cartera, no se aceptara dicha propuesta.

VII. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer la recomendación de la Unidad Financiera Institucional, **ACUERDA:**

1. **Darse por enterado de las gestiones realizadas con BANCOVI para evitar que se hiciera efectivo el pago anticipado anunciado por dicha Institución.**
2. **Darse por enterado que BANCOVI realizo el pago anticipado por el monto de US\$1,305,605.43**
3. **Darse por enterado de la solicitud que BANCOVI sobre disminuir la tasa del 6% sobre el monto remanente del saldo de cartera.**
4. **Instruir a la Administración para que comunique a BANCOVI que no se aceptará propuesta sobre la disminución de la tasa del 6% sobre el remanente del saldo de cartera.**

ACUERDO No.8820/1206 SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DE "FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO" (FOSAFFI).

La administración a través de la Unidad de Créditos, presenta a Junta Directiva, Solicitud de calificación de "Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero" (FOSAFFI).

I. ANTECEDENTES

El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), fue creado mediante Decreto Legislativo No. 627 de fecha 22 de noviembre de 1990, publicado en el D.O. No 276, Tomo 309 del 06 de diciembre de 1990, con la finalidad esencial de proceder al saneamiento y fortalecimiento de los Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro Préstamo, que para tales fines fueran seleccionados por el Banco Central de Reserva.

A partir del año 2007 han recibido créditos y activos extraordinarios de otras instituciones para ser administradas, teniendo vigentes a la fecha las siguientes: Cartera FIGAPE del Ministerio de Hacienda, Cartera de Activos Extraordinarios del Banco de Fomento Agropecuario, Cartera Saneada del Banco Hipotecario, Cartera Café del Fideicomiso del Café, Cartera del Fondo Social para la Vivienda (FSV).

Gobierno y Administración de FOSAFFI

- ✓ El artículo No. 3 de la Ley indica que la dirección y administración del Fondo de Saneamiento y fortalecimiento financiero (FOSAFFI), corresponderá a un Comité Administrador integrado por cinco miembros propietarios y tres suplentes nombrados por el Consejo Directivo del Banco Central. Sus funciones están delimitadas en el Reglamento Interno del Comité administrador que es autorizado por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva.

II. OBJETIVO

Solicitar a Junta Directiva autorización de calificación de FOSAFFI como Institución Autorizada del Programa de Créditos de FONAVIPO.

III. CONTENIDO DEL PUNTO

➤ ASPECTOS LEGALES

- ✓ De acuerdo a la Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo, la naturaleza jurídica del FOSAFFI es la de una Institución de Crédito con personalidad jurídica y patrimonio propio, sujeta a fiscalización y control de la Superintendencia del Sistema Financiero y de la Corte de Cuentas de la República de El Salvador.
- ✓ "... que el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), cumple con los requisitos legales, para poder ser Autorizada para realizar operaciones financieras con el Fondo Nacional de Vivienda Popular de acuerdo al Artículo 31 Literal d) de la Ley del Fondo.

➤ ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La Dirección y Administración de FOSAFFI corresponderá a un Comité Administrador integrado por 5 miembros propietarios y 3 suplentes, nombrados para un período de 2 años por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva. El referido Consejo Directivo del Banco Central de Reserva designará al Presidente y al Vicepresidente del Comité.

COMITÉ ADMINISTRADOR	
Patricia Carolina Guevara Rodríguez	Presidenta
Erick Mauricio Guzman Zelaya	Vicepresidente
Julián Seledonio Mendoza	Director Propietario
Saúl Antonio Chicas Cienfuegos	Director Propietario
César Antonio Alvarado Zepeda	Director Propietario
Karen Elizabeth González de Girón	Directora Suplente
Salvador Viale Salazar	Director Suplente
José Raúl Cienfuegos Morales	Director Suplente

➤ RESULTADOS DE EVALUACIÓN DE RIESGOS

CAPITAL

- ✓ El coeficiente patrimonial de 6.24% es menor al parámetro prudencial del 12%, exigido por la SSF, debido a que el Patrimonio es afectado por las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de US\$-228 millones impactando al Fondo Patrimonial.
- ✓ El endeudamiento legal se ubica en 8.31%, superior al parámetro prudencial del 7%, ya que los pasivos totales son mayores al Fondo Patrimonial.
- ✓ A mayo 2021 FOSAFFI ha constituido reservas de saneamiento por US\$97.7 millones, que cubren el 94.2%, en relación a su total de cartera de préstamos de US\$103.7 millones. Es importante mencionar que para el reconocimiento de la estimación por cuentas incobrables de los préstamos, la Administración ha adoptado la "Política para la Gestión de Recuperación de Activos del FOSAFFI". Esta normativa establece las políticas, procedimientos y disposiciones administrativas, que serán de uso y cumplimiento obligatorio por los responsables de la cobranza.

EFICIENCIA ADMINISTRATIVA: FOSAFFI maneja favorables niveles de eficiencia administrativa, cuyo indicador a mayo 2021 se ubicó en 35.42% inferior al parámetro prudencial del 75%, nivel que se posiciona aceptable, siendo favorecidos por la racionalización de los gastos administrativos (US\$857 mil) en relación a su margen financiero bruto (US\$2.4 millones).

RENTABILIDAD: Sus indicadores de ROE (14.38%) y ROA (3.69%) son aceptables por su desempeño financiero a mayo 2021, como efecto de incremento de ingresos en concepto de intereses recibidos por préstamos otorgados y venta de activos extraordinarios mediante subasta y venta directa.

LIQUIDEZ: Por su parte, su posición de activos líquidos se considera adecuados al mes de mayo del 2021, estos reflejan US\$1.3 millones. Asimismo, se encuentra respaldada por un buen manejo de sus recursos líquidos que van en relación con las premisas en el presupuesto del año.

El control de liquidez evidencia que FOSAFFI cuenta con la capacidad financiera para honrar sus compromisos a corto plazo, ya que su relación de efectivo vrs activos totales reflejan un 87.18%

MANEJO:

- ✓ **Plataforma Técnica SIG:** Con la capacidad necesaria para las exigencias de las actividades operativas y administrativas, capaz de generar reportes que ayudan a la toma de decisiones de la alta gerencia y mandos medios y optimizar sus recursos, financieros y de gestión administrativa.
- ✓ **Gobierno Corporativo:** Los directores cuentan con conocimientos y experiencias de acorde al negocio, existen políticas para el apropiado comportamiento ético de la alta administración.

- ✓ FOSAFFI cuenta con una estructura física y tecnológica que, en función del nivel de operaciones realizadas hasta hoy, le han proporcionado las condiciones suficientes para el desarrollo y optimización de sus recursos.

CLASIFICACION DE LA CARTERA DE CREDITOS POR DESTINO

Cartera a mayo 2021



Destino de préstamo	Saldos de cartera a mayo 2021
Acciones grandes inversion	\$ 167,372.41
Acciones pequeño inversio	\$ 685.18
Construcción	\$ 33,074,479.18
Consumo	\$ 73,432,097.14
Empresa	\$ 168,554,852.30
Forestal	\$ 4,046,518.13
Vivienda	\$ 39,117,519.90
TOTAL	\$ 318,393,524.24

➤ EVALUACION DE OFICIALÍA DE CUMPLIMIENTO

De acuerdo con la evaluación y análisis realizado al Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) la Oficialía de Cumplimiento asigna a una CALIFICACIÓN: 21, RIESGO MODERADO.

Dicha calificación se encuentra dentro de los parámetros permitidos de conformidad a la metodología SARLAFT para entablar relaciones comerciales con las instituciones ya que cuentan con la documentación requerida por la oficialía de cumplimiento de FONAVIPO.

➤ POTENCIAL DE NEGOCIOS

- ✓ FOSAFFI posee una variada cartera de activos extraordinarios que se comercializan al público principalmente por medio de subastas. Dentro de esta cartera existen inmuebles que por sus características son calificados como viviendas de interés social y se otorga a los interesados la opción de financiamiento.

- ✓ Perspectivas para el año 2021:

Administración de Activos: obtener 2 nuevos contratos anuales para administrar cartera y comercializar activos.

Comercialización: Meta de negocios de US\$3.4 millones.

Comercializar proyecto Complejo Habitacional San Francisco, ubicado en Chalchuapa – 244 viviendas de interés social. Proyección de US\$2.3 millones.

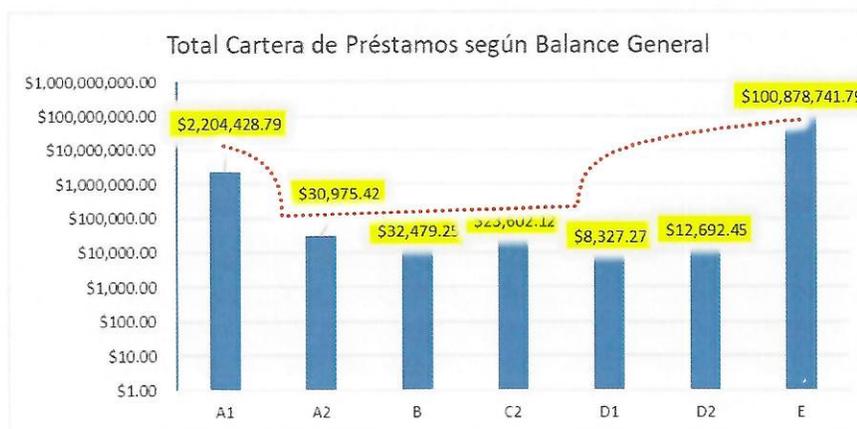
➤ **RESULTADOS DE EVALUACIÓN**

De acuerdo con la evaluación y análisis realizado al Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), de los factores cualitativos y cuantitativos, y haber realizado el diagnóstico a través de metodología CAMEL-FONAVIPO, presenta como resultado una calificación en "A+", con un puntaje de 2.21, obteniendo un cupo de US\$6,835,525, por lo tanto, es elegible para el ingreso al Programa de Créditos.

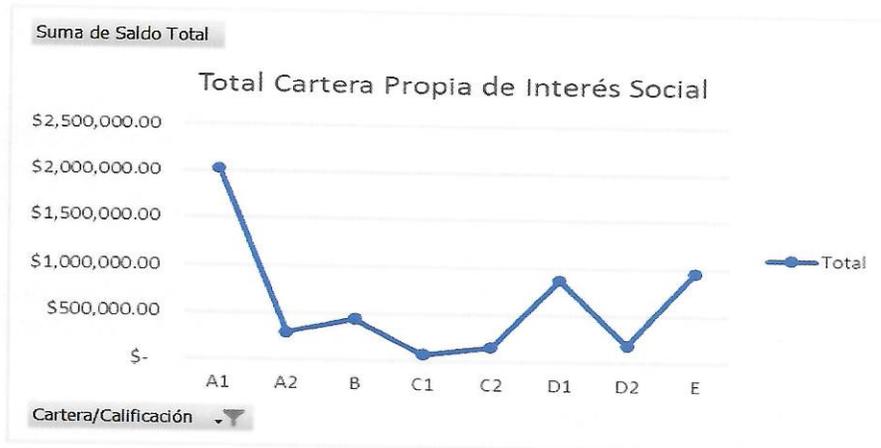
➤ **CONSIDERANDOS**

De acuerdo a la naturaleza de FOSAFFI, siendo su función principal administrar carteras recuperadas y saneadas, a continuación, se detallan los saldos de estas:

TIPO DE CARTERA	SALDOS
Cartera Permutada	US\$50,629,651.28
Cartera Transferida	US\$32,558,950.05
Cartera de Acciones	US\$ 24,610.55
Cartera Aporte BCR	US\$20,551,518.68
Cartera de Interés Social	US\$5,017,322.02
Total Carteras	US\$108,782,052.58



FOSAFFI, además de administrar carteras transferidas de instituciones financieras, también posee cartera diferida propia de créditos, según detalle:



Dicha cartera está enfocada a personas de escasos recursos económicos, que le han otorgado facilidades de crédito con 6 meses plazo para que demuestre moral de pago, ya que estas familias habitan los inmuebles y es una oportunidad para que sean dueños del mismo.

En cumplimiento al acuerdo del Consejo Directivo en el mes de noviembre 2020 el FOSAFFI complementando su participación en el aumento de capital social del Banco Hipotecario de El Salvador suscribiendo 333,333 acciones comunes por un monto de US\$1,999,998.00. Estos valores quedarán pendientes de liquidar hasta que el Banco Hipotecario tenga la modificación del pacto social y entregue a FOSAFFI los certificados de las acciones correspondientes.

Durante el ejercicio 2020, recibieron dividendos por las acciones preferente de Banco Hipotecario por US\$58,297.32 y dividendos de la Sociedad Básicas, S.A por US\$60,565.80.

También concretizaron la venta de 56 bienes inmuebles bajo la modalidad de venta directa y subasta por US\$589,808.81, formalizaron 56 escrituras de venta de activos extraordinarios con vocación habitacional y de interés social bajo modalidad de pago diferido por US\$262,033.71, otros ingresos por US\$906,097.50 y US\$14,275 por pago diferido de FIGAPE.

➤ RECOMENDACIÓN SEGÚN ANÁLISIS DE RIESGOS

- ❖ Debido a la experiencia en administración de carteras tanto trasladadas como propia de Interés Social, FOSAFFI demuestra experiencia crediticia, asimismo, de acuerdo a los resultados en indicadores de rentabilidad, liquidez y eficiencia, posee capacidad financiera para hacerle frente a obligaciones futuras.
- ❖ Por otra parte, es de considerar el apoyo que genera a las familias para que puedan convertirse en propietarios de las viviendas usurpadas donde habitan.
- ❖ Sin embargo, para iniciar operaciones de crédito y con base al saldo de su cartera de préstamos neta de US\$6.0 millones, se recomienda asignación de cupo inicial por US\$3.5 millones; cupo revisable trimestralmente y asignación semestral.

IV. MARCO NORMATIVO

- 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.

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La administración a través de la Unidad de Créditos y con base en la recomendación de la evaluación realizada por la Unidad de Riesgos, recomienda a Junta Directiva, lo siguiente:

1. Autorizar la calificación del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, (FOSAFFI), para operar como Institución Autorizada en el Programa de Créditos de FONAVIPO.
2. Aprobar a FOSAFFI, la calificación de categoría de riesgo de A+ con un cupo máximo de endeudamiento de US\$3.5 millones, los desembolsos estarán sujetos a la disponibilidad de recursos por parte de FONAVIPO y al cumplimiento de la normativa correspondiente.
3. Instruir a la administración realizar las gestiones pertinentes a fin de concretizar con FOSAFFI la firma de Convenio como Institución Autorizada dentro del Programa de Créditos de FONAVIPO.

VI. COMENTARIOS RELEVANTES DE JUNTA DIRECTIVA

Los miembros de Junta Directiva, instruyeron a la Unidad de Créditos que se realicen gestiones de consulta con FOSAFFI sobre la proyección de colocación que tienen establecida con el financiamiento que solicitarán a FONAVIPO para los meses de julio y agosto.

VII. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Créditos y la recomendación de la Unidad de Riesgos, **ACUERDA:**

1. **Autorizar la calificación del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, (FOSAFFI), para operar como Institución Autorizada en el Programa de Créditos de FONAVIPO.**
2. **Aprobar a FOSAFFI, la calificación de categoría de riesgo de A+ con un cupo máximo de endeudamiento de US\$3.5 millones, los desembolsos estarán sujetos a la disponibilidad de recursos por parte de FONAVIPO y al cumplimiento de la normativa correspondiente.**
3. **Instruir a la administración realizar las gestiones pertinentes a fin de concretizar con FOSAFFI la firma de Convenio como Institución Autorizada dentro del Programa de Créditos de FONAVIPO.**

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1206/1231/06/2021 del veintitrés de junio de dos mil veintiuno a las doce horas con treinta minutos.

Lic
D


Di

Ing