

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1270/1295/11/2022  
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 siete horas con treinta minutos del nueve de noviembre de dos mil veintidós, 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; Lic. Nelson Cárcamo, Director Propietario designado por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, e Ing. José Ernesto Muñoz Carranza, Director Ejecutivo y Secretario de Junta Directiva.

**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. 1269/1294/11/2022 de fecha uno de noviembre de dos mil veintidós.

**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
Zumma Ratings	1. Resultado de Evaluación por Zumma Ratings a junio 2022	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	2. Solicitud de Aprobación de Tasas de Interés Activa para Colocación de Créditos para Banca de Segundo Piso, Durante el Período del 09 de noviembre al 31 de diciembre 2022.	Oficiosa
Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción	3. Solicitud de Autorización para Suscripción y Firma Del Convenio de Transferencia de Fondos entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular y el Instituto de Legalización de la Propiedad para la Ejecución de la Modalidad Apoyo Técnico y Legal en el Marco del Proyecto Habitacional "Dos Quebradas", Municipio y Departamento de San Vicente.	Oficiosa

**ACUERDO No. 9208/1270 RESULTADO DE EVALUACIÓN POR ZUMMA RATINGS A JUNIO 2022**

Representantes de ZUMMA RATINGS, presentaron los resultados de la evaluación de riesgo a Fonavipo con datos a junio 2022.

**I. Antecedentes de la Institución**

1. El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) fue creado mediante Decreto Legislativo No. 258 de fecha 28 de mayo de 1992 como una institución pública de crédito, de carácter autónomo, con personería jurídica, patrimonio propio y duración indefinida.
2. Tiene como objetivo fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que le permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones favorables para el financiamiento habitacional de interés social. Se entenderán familias de más bajos ingresos aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior o igual al monto de seis salarios mínimos (antes de la reforma hasta cuatro SM).
3. Su patrimonio proviene de activos y pasivos netos de la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV), asimismo a través del mismo Decreto se crea el Programa de Contribuciones para la vivienda, administrado en forma separada por FONAVIPO

## **II. Hechos relevantes recientes**

1. **Reforma a la Ley de FONAVIPO:** Aprobada en julio de 2021, mediante Decreto No. 97, Los principales cambios incorporados en los artículos de la reforma son los siguientes: **i)** Se incrementa el rango de salario por el cual se atienden familias de más bajos ingresos, pasando de cuatro a seis salarios mínimos; **ii)** FONAVIPO tendrá la facultad de otorgar financiamientos de manera directa a las familias de bajos ingresos, en sintonía con la operatividad de una banca de primer piso y **iii)** la Entidad podrá adjudicar, a través de contratos de arrendamiento simple o con promesa de venta, los proyectos habitacionales o inmuebles que FONAVIPO reciba bajo cualquier concepto, salvo mandato especial.
2. Al 30 de junio de 2022, FONAVIPO **ha vendido todas las unidades habitacionales** del programa "Casa para Todos", únicamente se registra **4 terrenos** como inventarios para la Institución.
3. En abril de 2022, FONAVIPO inició con el mecanismo de otorgamiento de **créditos directos**. **En octubre de 2022, se materializaron los primeros desembolsos de algunas** facilidades crediticias bajo esta modalidad.

## **III. Resumen Financiero FONAVIPO**

En la presentación se aprecian los gráficos de las tendencias del comportamiento de indicadores financieros.

## **IV. Estado de Proyectos a junio de 2022**

Al 30 de junio de 2022, la Institución había comercializado la totalidad de las viviendas del Plan "Casa Para Todos" quedando un remanente de 4 terrenos disponibles para la venta por US\$10.1 millones. Al respecto, la Administración estima que los terrenos se realizarán gradualmente en el mediano plazo.

## **V. Fundamento de la Calificación asignada**

### **Posición favorable de solvencia:**

Los niveles de solvencia de FONAVIPO han sido altos en los últimos años; ubicándose por encima del promedio de la banca comercial. Al primer semestre de 2022, la relación de capitalización (patrimonio/activos) se ubicó en 48%; menor al promedio de junio 2021 (53%) en virtud a la expansión en cartera. Asimismo, el indicador regulatorio de solvencia fue de 41.5% a junio de 2022 reflejando una relativa estabilidad respecto de trimestres previos. Un factor de riesgo es la elevada participación de los activos inmovilizados en el Patrimonio (31.0%), limitando la flexibilidad financiera de la Institución.

## **Expansión en cartera:**

En el interanual, la cartera reflejó un crecimiento de 19.9% equivalente en términos monetarios a US\$7.9 millones; siendo la mayor demanda de fondos por parte de algunas IA's, el principal factor que incide en este ritmo de colocación de recursos. Cabe señalar que la institución espera cerrar 2022 con una cartera de US\$52.5 millones, impulsada por la reactivación de IA'S, la calificación de nuevos intermediarios que fomenten parte del Programa de Créditos y por la colocación de préstamos directos. En perspectiva, la ampliación de su nicho de mercado -familias con ingresos hasta 6 salarios mínimos - (antes de la reciente reforma, hasta 4 salarios mínimos), favorecerá la gestión de negocios. Zumma Ratings es de la opinión que un desafío importante para institución será el crecimiento sostenido de cartera así como la exitosa implementación de la banca de primer piso.

## **Buena calidad de activos:**

FONAVIPO presenta una adecuada calidad de activos fundamentada en la inexistencia de créditos vencidos y en la participación de créditos clasificados en categoría de riesgo A. La incursión y evolución de la cartera de primer piso, determinará a futuro la calidad de los activos de riesgo de la Institución.

## **Elevada concentración en sus principales deudores, inherente al negocio de banca de segundo piso:**

En sintonía con la naturaleza de sus operaciones (banca de segundo piso), destaca la concentración individual en las mayores cinco exposiciones, representando el 45.4% de la cartera total al cierre del primer semestre de 2022 (clasificadas en categoría de riesgo A1). Como mitigante al riesgo de crédito, FONAVIPO retiene una porción, equivalente al pago de un trimestre, de los créditos desembolsados.

**Adecuada liquidez:** La participación de inversiones temporales y disponibilidades en relación con los activos pasó a 7.1% en el lapso de doce meses; en línea con los promedios históricos registrados por la Institución. Por su parte, la cobertura de los activos líquidos sobre los depósitos de terceros se ubicó en 49.1% (48.9% en junio de 2021).

Un aspecto favorable es que la Institución no presenta descalce entre activos y pasivos en razón al volumen de liquidez, la duración promedio de la cartera y al bajo importe de pasivos con vencimientos de corto plazo.

## **Alta concentración en fondeo:**

Al cierre del primer semestre de 2022, las entidades que proveen recursos a FONAVIPO son Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (95.7% de los pasivos de intermediación), Banco Hipotecario de El Salvador (4.1%) y FIDEMYPE (0.2%). Del total de cupos aprobados con los proveedores indicados (US\$27.1 millones), se cuenta con una utilización del 78% al 30 de junio de 2022.

Obtener una mayor diversificación de los pasivos es uno de los objetivos que deben continuar siendo impulsados por la Institución. La incursión en banca de primer piso implica para FONAVIPO la consecución de recursos adicionales para apoyar la esperada demanda en dicho segmento de negocio.

#### **Menor generación de utilidades y un resultado operativo adverso:**

La Institución registró una utilidad de US\$101 mil al cierre del primer semestre de 2022 (US\$806 mil en junio de 2021), determinada por el reconocimiento de los otros ingresos no operacionales (venta de proyectos habitacionales); haciendo notar su menor aporte debido a la total realización de unidades habitacionales disponibles del proyecto Casa para Todos. Los gastos operativos absorben la totalidad del ingreso neto de provisiones, conllevando a una pérdida de operación de US\$411 mil (-US\$387 mil en junio de 2021) y un adverso indicador de eficiencia operativa de 133.4%.

#### **Perspectiva de Desempeño:**

En perspectiva, el desempeño financiero de FONAVIPO estará determinado por la expansión del crédito como principal generador de flujos (considerando que ya no se contará con ingresos extraordinarios); así como por la capacidad para diluir la carga operativa con respecto a la modesta utilidad financiera que se viene generando.

#### **VI. Dictamen del Comité de Clasificación**

Con base a estados financieros no auditados al 3 de junio de 2022 e información subsecuente a esa fecha, se ha dictaminado mantener la categoría de riesgo de FONAVIPO en EBBB-, con perspectiva Estable.

Calificación del Emisor	junio 2022	marzo 2022
EMISOR	EBBB-.sv	EBBB-.sv
Perspectiva	Estable	Estable

#### **VII. COMENTARIOS DE JUNTA DIRECTIVA**

Los miembros de Junta Directiva, se pronunciaron respecto a los resultados de la evaluación de riesgo y asignación de calificación emitida con datos a junio de 2022, para lo cual mencionan que Fonavipo ha mejorado saldo de cartera comparado con el año par de 2021, así como los ingresos que han soportado los resultados favorables debido a los ingresos no operacionales.

Por otra parte, instan a la Administración a que continúe las gestiones de búsqueda de fondeo en condiciones favorables para Fonavipo, así como se incentive la colocación de recursos por medio de las intermediarias de recursos.

### VIII. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración, con base a la evaluación efectuada por la clasificadora de riesgo Zumma Ratings con datos a junio 2022, recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterados y recibido el informe de evaluación de riesgo a Fonavipo con fecha de corte al 30 de junio de 2022 por parte de la Clasificadora de Riesgo Zumma Ratings.

**IX. JUNTA DIRECTIVA**, luego de conocer los resultados de evaluación con datos a junio de 2022 presentados por la Clasificadora de Riesgo, **ACUERDA:**

1. **Darse por enterados y recibido el informe de evaluación de riesgo a Fonavipo con fecha de corte al 30 de junio de 2022 por parte de la Clasificadora de Riesgo Zumma Ratings.**
2. **Instruir a la Administración que continúe gestionando oportunidades de fondeo en condiciones favorables para Fonavipo y se canalicen a las intermediarias incentivando la colocación de recursos para mejorar indicadores financieros.**

### ACUERDO No. 9209/1270 SOLICITUD DE APROBACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS PARA BANCA DE SEGUNDO PISO, DURANTE EL PERÍODO DEL 09 DE NOVIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE 2022

La Administración, a través de la Unidad Financiera Institucional, presenta a Junta Directiva "Solicitud de aprobación de tasas de interés activa para colocación de Créditos para Banca de Segundo Piso, durante el período del 09 de noviembre al 31 de diciembre de 2022".

#### **I. OBJETIVO**

Solicitar autorización para colocación de recursos en Banca de Segundo Piso de conformidad a las nuevas condiciones otorgadas por BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura".

#### **II. ANTECEDENTES**

- BANDESAL en Nota de fecha 31 de agosto de 2020, notificó que autorizó sobre las condiciones de la Línea de Crédito "Vivienda Segura" una tasa del 4.00% con un cupo disponible de US\$15.0 millones.
- En Acuerdo No. 8963/1227 de fecha 15 de diciembre 2021, Junta Directiva aprobó "DISPONIBILIDAD DE CUPO PARA LAS LÍNEAS DE CRÉDITO DE BANCA DE SEGUNDO PISO Y LÍNEAS CRÉDITO DE BANCA DE PRIMER PISO Y TASA DE INTERÉS ACTIVA PARA NUEVA COLOCACIÓN DURANTE EL PERIODO DE 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO 2022".

- El 30 de mayo de 2022, en Nota FNVP/PRE/UFI/030/05/2022, suscrita por la Licda. Michelle Sol, presidenta de FONAVIPO, se solicita a BANDESAL someter a consideración de su honorable Junta Directiva mantener las condiciones especiales aprobadas a FONAVIPO que tienen vigencia hasta el 30 de junio 2022, para que se amplíe dicho plazo por un año más hasta el 30 de junio de 2023, así como también solicita apoyo en someter a consideración la modificación de la siguiente condición: "Incrementar que el cupo de la "Línea de Crédito Rotativa de Vivienda Segura" que está autorizado por US\$15.0 millones pase a ser de US\$30.0 millones, a una tasa del 4%, hasta 20 años".
- En Acuerdo No. 9105/1252 de fecha 29 de junio de 2022, Junta Directiva aprobó "SOLICITUD DE APROBACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE CUPO PARA LAS LÍNEAS DE CRÉDITO DE BANCA DE SEGUNDO PISO Y LÍNEAS CRÉDITO DE BANCA DE PRIMER PISO DURANTE EL PERÍODO DE JULIO A DICIEMBRE 2022; Y AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA MANTENER LAS CONDICIONES DE LAS TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS PARA EL MES DE JULIO 2022, CON LAS CONDICIONES AUTORIZADAS AL 30 DE JUNIO 2022".
- En Acuerdo No. 9127/1256 de fecha 27 de julio de 2022, Junta Directiva aprobó la prórroga del Acuerdo 9105/1252 de fecha 29 de junio de 2022, relacionado a mantener las condiciones de las tasas de interés activa para la nueva colocación de créditos, durante el mes de agosto 2022.
- El 27 de julio de 2022, en Nota SRV-IIP-EIN-47/09-2022, suscrita por el Lic. Mario Salazar, presidente de BANDESAL, en atención a Nota FNVP/PRE/UFI/030/05/2022 de fecha 30 de mayo de 2022, informa que Junta Directiva acordó:
  - a) Autorizar la prórroga de un año adicional, a las condiciones especiales a favor de FONAVIPO, las cuales son aceptar redescuentos con más de 180 días y de menos de 5 años de haber sido contratados entre dicha Institución y el usuario final. Esta comisión no estaría sujeta a recargo por comisión.
  - b) Se continuará realizando los análisis pertinentes respecto al incremento de la línea de crédito vivienda segura en los términos solicitados por FONAVIPO.
- El 12 de agosto de 2022, en Nota FNVP/PRE/DE/UFI/045/08/2022, suscrita por la Licda. Michelle Sol, presidenta de FONAVIPO, se solicita a BANDESAL que su honorable Junta Directiva analice, lo más pronto posible, la autorización de "Incrementar el cupo de la "Línea de Crédito Rotativa de Vivienda Segura" a US\$30.0 millones, a una tasa del 4% anual, hasta 20 años plazo", con el propósito de continuar facilitando a las familias salvadoreñas, el acceso a las líneas de crédito para vivienda que ofrece FONAVIPO.
- En Acuerdo No. 9157/1260 de fecha 31 de agosto de 2022, Junta Directiva aprobó "SOLICITUD DE APROBACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS DURANTE EL PERÍODO DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE 2022".

- En Nota FNVP/PRE/DE/UF1/054/09/2022 de fecha 23 de septiembre de 2022, la Licda. Michelle Sol, presidenta de FONAVIPO, solicita apoyo a BANDESAL a efecto que su honorable Junta Directiva apruebe a FONAVIPO "Incrementar el cupo de la "Línea de Crédito Rotativa de Vivienda Segura" a US\$30.0 millones, a una tasa del 4% anual, hasta 20 años plazo", a efecto de seguir ofreciendo a las familias salvadoreñas soluciones a su problema habitacional con el acceso a las líneas de crédito para vivienda en condiciones más favorables.
- En Acuerdo No. 9184/1266 de fecha 12 de octubre de 2022, Junta Directiva aprobó "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN EN BANCA DE SEGUNDO PISO EN CONDICIONES ESPECIALES, SEGÚN DISPONIBILIDAD DE CUPO DE LA LÍNEA VIVIENDA SEGURA".
- Mediante Nota SRV-IFI-EIN-47/05-2022 de fecha 07 de noviembre de 2022, el presidente de BANDESAL informa que, luego de los análisis realizados, su Junta Directiva acordó aprobar las siguientes condiciones a la Línea de Crédito Vivienda Segura:
  - Asignar un monto de USD\$4 millones para atender demanda de los próximos tres meses.
  - Tasa de interés: 5.25%
  - Las demás condiciones de la Línea se mantienen sin cambios.

### III. MARCO NORMATIVO

#### ✓ Ley de FONAVIPO

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

### IV. DESARROLLO

Para la propuesta de tasas en las Líneas de Crédito VIS y Puente, correspondiente al período de septiembre a diciembre 2022, se consideró que las condiciones que brindaba BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura", con un cupo de US\$15.0 millones, a una tasa del 4% anual, hasta 20 años plazos, se encontraban al límite. Por lo que, los nuevos desembolsos solicitados a BANDESAL, eran bajo las condiciones de la Línea de Crédito de "Vivienda Social", con un cupo de US\$30.0 millones, a una tasa desde el 6% anual, hasta 20 años plazos.

Bajo ese contexto, la Administración propuso las siguientes tasas activas para nuevas colocaciones para banca de segundo piso, para el período de septiembre a diciembre de 2022, así:

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASAS	COMENTARIO	MARGEN INTERMEDIACIÓN
Línea VIS (más de 10 años)	8.25%	No tiene límite de Monto	2.25%
Línea VIS Cartera constituida <b>Reactivación</b>	7.50%	No tiene límite de Monto	1.50%
Línea VIS (Hasta 10 años) y Línea Puente (90 días)	7.65%	Sin condicionar tasa al monto del crédito	1.65%
	7.70%		1.70%
	7.75%		1.75%

Es importante mencionar que, con la tasa pasiva del 6% el margen de intermediación simple con las tasas activas propuestas oscilaba entre 1.50% y 2.25%, a fin de mantener un spread sobre los dos puntos porcentuales.

De conformidad a las nuevas condiciones aprobadas por BANDESAL, se ha analizado que se pueden cambiar las tasas de colocación de recursos para banca de segundo piso, según las siguientes condiciones:

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASAS VIGENTES	TASAS PROPUESTAS	VAR	COMENTARIO	MARGEN INTERMEDIACIÓN
Línea VIS (más de 10 años)	8.25%	7.50%	-0.75%	No tiene límite de Monto	2.25%
Línea VIS Cartera constituida <b>Reactivación</b>	7.50%	6.75%	-0.75%	No tiene límite de Monto	1.50%
Línea VIS (Hasta 10 años) y Línea Puente (90 días)	7.65%	7.00%	-0.65%	Sin condicionar tasa al monto del crédito	1.75%
	7.70%		-0.70%		
	7.75%		-0.75%		

Es conveniente mencionar que, con la tasa pasiva del 5.25% el margen de intermediación para las nuevas colocaciones se mantiene entre 1.50% y 2.25% considerando la tasa de menor y mayor porcentaje de 6.75% y 7.50% respectivamente, lo cual contribuye a los intereses de FONAVIPO, y ofrecer mejores condiciones para las gestiones de negocio ante la demanda de recursos.

En ese sentido, de acuerdo al análisis financiero realizado se considera factible modificar las tasas activas para colocación de recursos en Banca de Segundo Piso de conformidad a las nuevas condiciones otorgadas por BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura".

Asimismo, se recomienda derogar el Acuerdo No. 9184/1266 de fecha 12 de octubre de 2022, donde Junta Directiva aprobó "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN EN BANCA DE SEGUNDO PISO EN CONDICIONES ESPECIALES, SEGÚN DISPONIBILIDAD DE CUPO DE LA LÍNEA VIVIENDA SEGURA", mediante el cual se autorizó la tasa preferencial del 6.75%, para la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS), para plazos inferiores o iguales a los 10 años, por montos desde US\$200,000.00, según la disponibilidad del cupo con la tasa del 4% de la Línea de Crédito Rotativa "Vivienda Segura" para cartera constituida en condiciones especiales, debido que en la propuesta para la Línea VIS de Cartera Constituida (Reactivación) se establece una tasa del 6.75%.

**V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA**

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

1. Autorizar derogar los puntos 1, 2, 3 y 4 aprobados en Acuerdo No. 9157/1260 de fecha 31 de agosto de 2022, denominado "SOLICITUD DE APROBACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS DURANTE EL PERÍODO DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE 2022", los cuales establecían:

a) Autorizar la tasa del **7.50 %**, para la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS), en plazos hasta 10 años, según la disponibilidad de recursos para cartera constituida en condiciones especiales. **Esta tasa será utilizada para reactivar Instituciones Autorizadas las cuales no podrán realizar pagos anticipados de cartera ya redescontada con FONAVIPO.**

LINEAS DE CREDITO	TASA	COMENTARIO
Linea VIS Reactivacion	7.50%	No tiene limite de monto

b) Autorizar el rango de la tasa **activa del 7.75% al 7.65%** anual, para nuevos desembolsos en la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS) 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.

LINEAS DE CREDITO	TASA	COMENTARIO
Linea VIS (Hasta 10 años) y Linea Puente (90 días)	7.65%	Sin condicionar tasa al monto del crédito
	7.70%	
	7.75%	

c) Para los casos en que se trasladen créditos puentes a plazos mayores de 10 años se aplicará la **tasa del 8.25%** anual, condiciones que estarán vigentes a partir del 01 de septiembre al 31 de diciembre de 2022.

LINEAS DE CREDITO	TASA	COMENTARIO
Linea VIS (mas de 10 años)	8.25%	No tiene limite de monto

d) Autorizar que cuando se coloquen créditos directamente en la Línea Crédito Especial para Vivienda de Interés Social sin que intervenga un crédito puente, a plazos menores o iguales a los 10 años, se aplique la tasa entre los rangos de **7.75% al 7.65%** anual y en el caso que los créditos se coloquen a plazos superiores a los 10 años, se aplique una tasa del **8.25%** anual, situación que será vigente a partir del 01 de septiembre al 31 de diciembre de 2022.

2. Autorizar las nuevas tasas activas para colocación de recursos en Banca de Segundo Piso de conformidad a las nuevas condiciones otorgadas por BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura", vigentes a partir del 09 de noviembre al 31 de diciembre de 2022, así:

a) Autorizar la **tasa del 6.75% anual**, para la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS), en plazos hasta 10 años. **Esta tasa será utilizada para reactivar Instituciones Autorizadas las cuales no podrán realizar pagos anticipados de cartera ya redescontada con FONAVIPO.**

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS Cartera Constituida Reactivación	6.75%	No tiene límite de Monto

b) Autorizar la **tasa del 7.00%** anual, para nuevos desembolsos en la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS) y Línea de Crédito Puente Rotativa para Cartera de Vivienda, para plazos menores o iguales a los 10 años; la misma tasa se aplicará para formalizar los traslados de los desembolsos de créditos puentes.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS (Hasta 10 años) y Línea Puente (90 días)	7.00%	Sin condicionar tasa al monto del crédito

c) Para los casos en que se trasladen créditos puentes a plazos mayores a 10 años se aplicará la **tasa del 7.50%** anual.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS (más de 10 años)	7.50%	No tiene límite de Monto

d) Autorizar que cuando se coloquen créditos directamente en la Línea Crédito Especial para Vivienda de Interés Social sin que intervenga un crédito puente, a plazos menores o iguales a los 10 años, se aplique la tasa del **7.00%** anual y, en el caso que los créditos se coloquen a plazos superiores a los 10 años, se aplique una tasa del **7.50%** anual.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASAS	COMENTARIO
Línea VIS (Hasta 10 años)	7.00%	No tiene límite de Monto
Línea VIS (más de 10 años)	7.50%	

3. Autorizar que los créditos otorgados bajo la Línea de Crédito Puente Rotativa para generación de Cartera durante la vigencia del Acuerdo No. 9157/1260 de fecha 31 de agosto de 2022, se trasladen bajo las tasas aprobadas en dicho Acuerdo de Junta Directiva.
4. Autorizar derogar el Acuerdo No. 9184/1266 de fecha 12 de octubre de 2022, mediante el cual Junta Directiva aprobó "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN EN BANCA DE SEGUNDO PISO EN CONDICIONES ESPECIALES, SEGÚN DISPONIBILIDAD DE CUPO DE LA LÍNEA VIVIENDA SEGURA".
5. Ratificar el Acuerdo en la presente sesión de Junta Directiva.

**VI. JUNTA DIRECTIVA**, después de conocer y analizar lo expuesto y recomendado por la Unidad de Financiera Institucional, **ACUERDA:**

1. **Autorizar derogar los puntos 1, 2, 3 y 4 aprobados en Acuerdo No. 9157/1260 de fecha 31 de agosto de 2022, denominado "SOLICITUD DE APROBACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS DURANTE EL PERÍODO DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE 2022", los cuales establecían:**

a) **Autorizar la tasa del 7.50 %, para la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS), en plazos hasta 10 años, según la disponibilidad de recursos para cartera constituida en condiciones especiales. Esta tasa será utilizada para reactivar Instituciones Autorizadas las cuales no podrán realizar pagos anticipados de cartera ya redescontada con FONAVIPO.**

LINEAS DE CREDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS Reactivacion	7.50%	No tiene limite de monto

b) **Autorizar el rango de la tasa activa del 7.75% al 7.65% anual, para nuevos desembolsos en la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS) 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.**

LINEAS DE CREDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS (Hasta 10 años) y	7.65%	Sin condicionar tasa al monto del crédito
Línea Puente (90 días)	7.70%	
	7.75%	

- c) Para los casos en que se trasladen créditos puentes a plazos mayores de 10 años se aplicará la tasa del 8.25% anual, condiciones que estarán vigentes a partir del 01 de septiembre al 31 de diciembre de 2022.

LÍNEAS DE CREDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS (mas de 10 años)	8.25%	No tiene limite de monto

- d) Autorizar que cuando se coloquen créditos directamente en la Línea Crédito Especial para Vivienda de Interés Social sin que intervenga un crédito puente, a plazos menores o iguales a los 10 años, se aplique la tasa entre los rangos de 7.75% al 7.65% anual y en el caso que los créditos se coloquen a plazos superiores a los 10 años, se aplique una tasa del 8.25% anual, situación que será vigente a partir del 01 de septiembre al 31 de diciembre de 2022.

2. Autorizar las nuevas tasas activas para colocación de recursos en Banca de Segundo Piso de conformidad a las nuevas condiciones otorgadas por BANDESAL en la Línea de Crédito "Vivienda Segura", vigentes a partir del 09 de noviembre al 31 de diciembre de 2022, así:

- a) Autorizar la tasa del 6.75% anual, para la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS), en plazos hasta 10 años. Esta tasa será utilizada para reactivar Instituciones Autorizadas las cuales no podrán realizar pagos anticipados de cartera ya redescontada con FONAVIPO.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS Cartera Constituida Reactivación	6.75%	No tiene límite de Monto

- b) Autorizar la tasa del 7.00% anual, para nuevos desembolsos en la Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS) y Línea de Crédito Puente Rotativa para Cartera de Vivienda, para plazos menores o iguales a los 10 años; la misma tasa se aplicará para formalizar los traslados de los desembolsos de créditos puentes.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS (Hasta 10 años) y Línea Puente (90 días)	7.00%	Sin condicionar tasa al monto del crédito

- c) Para los casos en que se trasladen créditos puentes a plazos mayores a 10 años se aplicará la tasa del 7.50% anual.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASA	COMENTARIO
Línea VIS (más de 10 años)	7.50%	No tiene límite de Monto

- d) Autorizar que cuando se coloquen créditos directamente en la Línea Crédito Especial para Vivienda de Interés Social sin que intervenga un crédito puente, a plazos menores o iguales a los 10 años, se aplique la tasa del 7.00% anual y, en el caso que los créditos se coloquen a plazos superiores a los 10 años, se aplique una tasa del 7.50% anual.

LÍNEAS DE CRÉDITO	TASAS	COMENTARIO
Línea VIS (Hasta 10 años)	7.00%	No tiene límite de Monto
Línea VIS (más de 10 años)	7.50%	

3. Autorizar que los créditos otorgados bajo la Línea de Crédito Puente Rotativa para generación de Cartera durante la vigencia del Acuerdo No. 9157/1260 de fecha 31 de agosto de 2022, se trasladen bajo las tasas aprobadas en dicho Acuerdo de Junta Directiva.
4. Autorizar derogar el Acuerdo No. 9184/1266 de fecha 12 de octubre de 2022, mediante el cual Junta Directiva aprobó "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVA PARA LA COLOCACIÓN EN BANCA DE SEGUNDO PISO EN CONDICIONES ESPECIALES, SEGÚN DISPONIBILIDAD DE CUPO DE LA LÍNEA VIVIENDA SEGURA".
5. Ratificar el Acuerdo en la presente sesión de Junta Directiva.

**ACUERDO No. 9210/1270 SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA SUSCRIPCIÓN Y FIRMA DEL CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR Y EL INSTITUTO DE LEGALIZACION DE LA PROPIEDAD PARA LA EJECUCION DE LA MODALIDAD APOYO TECNICO Y LEGAL EN EL MARCO DEL PROYECTO HABITACIONAL "DOS QUEBRADAS", MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE**

La administración a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción y la Unidad Jurídica presentan a Junta Directiva, solicitud de suscripción de Convenio de Transferencia de Fondos entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular y el Instituto de Legalización de la Propiedad para la ejecución de la modalidad apoyo técnico y legal en el marco del Proyecto Habitacional Dos Quebradas, ubicado en el municipio y departamento de San Vicente.

**I.OBJETIVO**

Se debe continuar con la legalización del proyecto Dos Quebradas para poder otorgar a los beneficiarios el documento que los acredite como propietarios, por lo que se pretende trasladar \$14,000.00 al Instituto de Legalización de la Propiedad para la ejecución de los trabajos técnicos y legales y finalizar con la escrituración.

## II. ANTECEDENTES

FONAVIPO en el marco del Decreto Ejecutivo de Emergencia N° 73 de fecha 8 de noviembre de 2009, recibió del Gobierno de la República a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano fondos para ayudar a las familias afectadas por la Tormenta Tropical Ida que por los deslizamientos tuvieron pérdidas en su vivienda, con el objeto de reconstruir viviendas definitivas en áreas seguras, y se procedió a firmar un Convenio entre el VMVDU-FONAVIPO con fecha 7 de junio 2010, lo que permitió que FONAVIPO adquiriera 148 lotes en la Parcelación DOS QUEBRADAS, ubicada en el Municipio y Departamento de San Vicente, es decir era un proyecto privado que ya estaba legalizado y FONAVIPO compró la mayor parte del proyecto.

## III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO:

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

f) Recibir donaciones de entes nacionales o extranjeros y suscribir todo tipo de convenios que conlleven al logro de sus objetivos;

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

Normas del Programa de Contribuciones

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. DESARROLLO

En la construcción de las obras de urbanización de este Proyecto Dos Quebradas, sobre los lotes adquiridos se realizaron cambios al trazo original de los mismos, lo cual modificó el permiso de parcelación y en consecuencia, es necesario realizar el levantamiento topográfico de los lotes como construidos, a fin de establecer el área real de ellos y legalizarlos a favor de las familias, para lo cual se tiene programado en el presupuesto de este año 2022 una cantidad de \$14,000.00 (catorce mil dólares de los Estados Unidos de América para empezar a realizar los trabajos de la etapa 1) Levantamiento y reunión de inmuebles y al finalizar ésta, se tendrá la etapa 2) Etapa de legalización, y se empezará a ejecutar el próximo año 2023.

El proyecto de convenio se adjunta al presente resumen ejecutivo.

## V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterados de la solicitud para la suscripción del Convenio FONAVIPO -ILP referente a Dos Quebradas.
2. Autorizar la suscripción de Convenio de Transferencia de Fondos entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular y el Instituto de Legalización de la Propiedad para la ejecución de la modalidad apoyo técnico y legal en el marco del Proyecto Habitacional Dos Quebradas, ubicado en el municipio y departamento de San Vicente por un monto de \$ 14,000.00.
3. Autorizar a la Presidente de FONAVIPO la firma del Convenio o en su ausencia al Director Ejecutivo
4. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine la gestión de las respectivas firmas;
5. Ratificar en la presente Junta Directiva, los acuerdo detallados en los numerales 1,2 y 3

**VI. JUNTA DIRECTIVA**, después de conocer y analizar lo expuesto y recomendado por la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, **ACUERDA:**

- 1. Darse por enterados de la solicitud para la suscripción del Convenio FONAVIPO -ILP referente a Dos Quebradas.**
- 2. Autorizar la suscripción de Convenio de Transferencia de Fondos entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular y el Instituto de Legalización de la Propiedad para la ejecución de la modalidad apoyo técnico y legal en el marco del Proyecto Habitacional Dos Quebradas, ubicado en el municipio y departamento de San Vicente por un monto de \$ 14,000.00.**
- 3. Autorizar a la Presidente de FONAVIPO la firma del Convenio o en su ausencia al Director Ejecutivo.**
- 4. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine la gestión de las respectivas firmas;**
- 5. Ratificar en la presente Junta Directiva, los acuerdo detallados en los numerales 1,2 y 3.**

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1270/1295/11/2022 del nueve de noviembre de dos mil veintidós a las nueve horas con diez minutos.

---

**Lic. Michelle Sol**  
**Presidenta de Junta Directiva**

---

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

---

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

---

**Lic. 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**

---

**Lic. Nelson Cárcamo**  
**Director Propietario designado por parte de Ministerio de Relaciones Exteriores**

---

**Ing. José Ernesto Muñoz Carranza**  
**Secretario de Junta Directiva**