

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1275/1300/12/2022
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 ocho horas con quince minutos del catorce de diciembre 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. 1274/1299/12/2022 de fecha siete de diciembre 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. Resultados de Evaluación por Zumma Ratings con datos a septiembre de 2022	Oficiosa
Unidad de Comercialización de Proyectos	2. Seguimiento de las Devoluciones pendientes de Liquidar de Condominio Santa Lucía, Procavia y Proyecto Los Almendros II" con datos al 12/12/2022	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial – Unidad Jurídica – Unidad de Contribuciones y Gestión Social	3. Solicitud de Autorización de firma de la Adenda No.4 al Convenio de Transferencia de Fondos entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT); Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) para la ejecución del Programa de Reasentamiento y Ejecución de Proyectos Viales.	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	4. Solicitud para autorizar Modificaciones y Actualización al "Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones.	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	5. Informe de Auditoría Financiera y Deficiencia Menor identificada en Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019, emitidos por la Corte de Cuentas de la República.	Oficiosa
Comisión de Evaluación de Créditos	6. Solicitud de Ratificación para Aprobación/Denegación de Créditos a Usuarios Finales.	Oficiosa
Unidad de Riesgos	7. Seguimiento de Caja de Crédito de Colón con datos a octubre de 2022	Oficiosa
Unidad de Riesgos	8. Ratificación de Reservas de Saneamiento con datos a septiembre de 2022	Oficiosa

ACUERDO No. 9242/1275 RESULTADO DE EVALUACIÓN POR ZUMMA RATINGS A SEPTIEMBRE 2022.

Representantes de ZUMMA RATINGS, presentaron los resultados de la evaluación de riesgo a Fonavipo con datos a septiembre 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** familias 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 septiembre de 2022

Al 31 de septiembre 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 tercer semestre de 2022, la relación de capitalización (patrimonio/activos) se ubicó en 47%; menor al promedio de septiembre 2021 (52%) en virtud de la expansión en cartera. Asimismo, el indicador regulatorio de solvencia fue de 41.4% a septiembre 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 (31.2%), limitando la flexibilidad financiera de la Institución.

Expansión en cartera:

En el interanual, la cartera reflejó un crecimiento de 15.9% alcanzando los US\$48.0 millones. La reactivación de la demanda por parte de algunas IA's ha sido el principal factor que incide en este ritmo de colocación de recursos. FONAVIPO estima cerrar 2022 con una cartera de US\$52.5 millones, impulsada por la reactivación de IAS, la calificación de nuevos intermediarios que formen parte del Programa de Créditos y, en menor medida, 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), ha favorecido la gestión de negocios. Zumma Ratings es de la opinión que un desafío importante para la Institución es 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 46.7% de la cartera total al cierre del tercer trimestre 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 se mantuvo estable en 6.9% a septiembre de 2022; 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 47.3% (46.9% en septiembre 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 tercer trimestre de 2022, las entidades que proveen recursos a FONAVIPO son Bandesal (96.7% de los pasivos de intermediación), Banco Hipotecario de El Salvador (2.1%) y FIDEMYPE 0.2%). Por otra parte, el nivel de utilización de los cupos aprobados con los proveedores fue del 78.9%. 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.

Utilidad financiera no cubre el gasto operativo:

FONAVIPO cerró al 30 de septiembre de 2022, con una pérdida de US\$128 mil; determinada por la expansión del gasto operativo y el menor aporte de los otros ingresos (venta de proyectos habitacionales), como resultado de la 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\$662 mil (-US\$50 mil en septiembre de 2021) y un adverso indicador de eficiencia operativa de 136.0%.

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 30 de septiembre 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	septiembre 2022	junio 2022
EMISOR	EBBB-.sv	EBBB-.sv
Perspectiva	Estable	Estable

VII. Recomendación a Junta Directiva

La Administración, con base a la evaluación efectuada por la Clasificadora de Riesgo Zumma Ratings con datos a septiembre de 2022, recomienda a Junta Directiva:

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

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

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

ACUERDO No. 9243/1275 INFORME DE SEGUIMIENTO DE LAS DEVOLUCIONES PENDIENTES DE LIQUIDAR DE CONDOMINIO SANTA LUCÍA Y PROCAVIA, SANTA ANA Y PROYECTO LOS ALMENDROS II, SAN SALVADOR, CON DATOS AL 12 DE DICIEMBRE DE 2022.

La administración a través de la Unidad de Comercialización presenta a Junta Directiva, "INFORME DE SEGUIMIENTO DE LAS DEVOLUCIONES PENDIENTES DE LIQUIDAR DE CONDOMINIO SANTA LUCÍA Y PROCAVIA, SANTA ANA Y PROYECTO LOS ALMENDROS II, SAN SALVADOR, CON DATOS AL 12 DE DICIEMBRE DE 2022".

I. OBJETIVO

- Dar a conocer el resultado sobre las gestiones realizadas, a fin de disminuir el saldo de la cuenta de reservaciones de Condominio Santa Lucía, PROCAVIA, Santa Ana y proyecto los Almendros II, San Salvador.

II. ANTECEDENTES

- Los clientes efectuaban una reservación por \$50.00 y así iniciar el proceso del trámite para la adquisición de un apartamento o vivienda.
- Todos aquellos que escrituraron con el Fondo Social para la Vivienda, los \$50.00 se disminuían del valor del apartamento o vivienda, y así le financiaban la diferencia; para el caso de compra de contado, también se le consideraba (si así fuera el caso), pero en otros casos los clientes cancelaron en su totalidad el valor del inmueble.
- Según comprobante de reservación firmado entre el cliente y FONAVIPO manifiesta lo siguiente:
 - 1) Literal C.: "Si se retira la reservación por pérdida del empleo debidamente comprobado, se le devolverá el 100% de la reserva".
 - 2) Literal D.: "Si renuncia al trámite de compra con causa justificada, se reintegrará al comprado el 100% de la reserva".
 - 3) Literal E.: "Sí el crédito fuese denegado, el comprador recibirá la devolución del 100% del monto de la reservación".
 - 4) Literal G.: "En ningún caso la institución pagará intereses por los fondos depositados en concepto de reservación de la vivienda o apartamento".

5) Literal H.: "En el caso que al comprador se le denegara el crédito por la respectiva institución financiera para la compra del inmueble relacionado, desde ya libera expresamente de cualquier responsabilidad al FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)".

6) Literal I.: "Ambas partes están de acuerdo en las cláusulas establecidas en este documento, por lo tanto, las dan por aceptadas y no se requerirá comunicación ni consentimiento previo por así convenirlo".

- El proyecto Condominio Santa Lucía, Santa Ana fue construido bajo el programa Casa Para Todos en el año 2011 y 2012, con la proyección de construir 1,020 apartamentos y finalmente se construyeron 948 para que fueran comercializados, quedando pendiente de construir 72.
- Se inició con las reservaciones a los clientes a partir del mes de febrero del año 2013 hasta 01 de marzo 2022.
- El proyecto Condominio PROCAVIA, Santa Ana se construyeron 416 apartamentos bajo el programa Casa Para Todos en el año 2011 y 2012.
- Se inició con las reservaciones a los clientes a partir del mes de junio del año 2012 hasta 26 de noviembre 2018.
- El proyecto Los Almendros II, San Martín, San Salvador se construyeron 720 viviendas bajo el programa Casa Para Todos en el año 2011 y 2012.
- Se inició con las reservaciones a los clientes a partir del mes de junio del año 2012 hasta 28 de abril 2017.

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. DESARROLLO

- En fecha 29/06/2022 se escrituró el último apartamento en Condominio Santa Lucía; por lo que se finalizó en su totalidad la comercialización de los 948 apartamentos.
- Debido a lo anterior han quedado en la cuenta de FONAVIPO saldos al 19 de abril del 2022, 191 clientes de reservaciones pendientes de devolver, por lo que se realizó publicación en Diario El Salvador en fecha 19 de mayo del 2022 (Anexo 1).
- En fecha 29 de Julio del 2022, nuevamente se publicó listado de 173 clientes en Diario el Salvador (Anexo 2), con saldos al 15 de Julio del 2022.
- Además, se han estado haciendo gestiones con el objetivo de contactar a los clientes por medio del teléfono, WhatsApp y Facebook, y así disminuir el saldo de la cuenta.

- Al cuadrar con la Unidad de Contabilidad al 30 de noviembre del 2022 se tenía un saldo de \$6,950.00 en la cuenta 41209003 de reservaciones de Condominio Santa Lucía.
- Del 01 al 12 de diciembre del 2022, se han entregado 7 cheques de devolución haciendo un total de \$350.00; por lo que al 12/12/2022 se tiene un saldo pendiente de liquidar de \$6,600.00

ANEXO 1

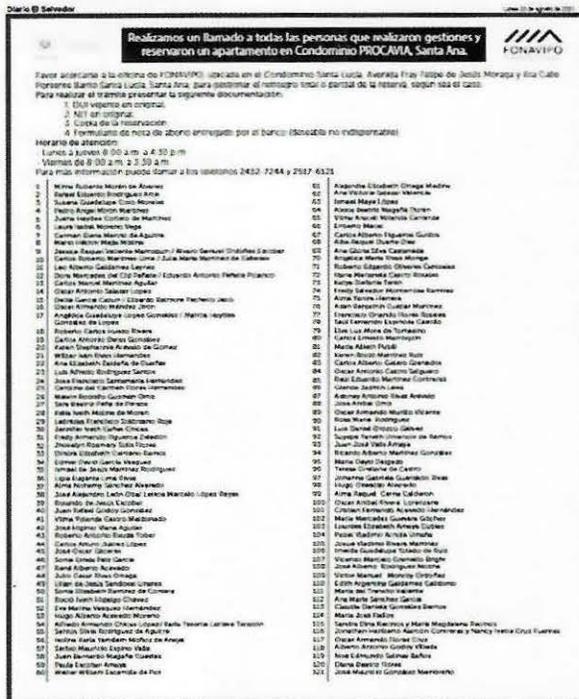


ANEXO 2



- En fecha 18/12/2018 se escrituró el último apartamento en Condominio PROCAVIA, Santa Ana; por lo que se finalizó en su totalidad la comercialización de los 416 apartamentos.
- Debido a lo anterior han quedado en la cuenta de FONAVIPO saldos al 29 de mayo del 2018, 122 clientes de reservaciones pendientes de devolver, por lo que se realizó la primera publicación en la Prensa Gráfica en fecha 29 de Mayo del 2018.(Anexo 1).
- En fecha 20 de noviembre del 2020, se efectuó la segunda publicación con listado con 121 clientes en Diario el Salvador (Anexo 2).
- En fecha 23 de agosto del 2021, se efectuó la tercera publicación con listado con 121 clientes en Diario el Salvador (Anexo 3).
- Además, se han estado haciendo gestiones con el objetivo de contactar a los clientes por medio del teléfono y WhatsApp, y así disminuir el saldo de la cuenta.
- Al cuadrar con la Unidad de Contabilidad al 30 de noviembre del 2022 se tenía un saldo de \$6,650.00 en la cuenta 41209003 de reservaciones de Condominio PROCAVIA, Santa Ana.

ANEXO 3



- En el proyecto Los Almendros II, San Martín, San Salvador se construyeron 720 Viviendas; con fecha 21/06/2017 se escrituró la última casa y así finalizar en su totalidad la comercialización de 719, ya que actualmente existe 1 vivienda que no es factible para la venta, debido a que está en derecho de uso de la PNC con comodato a 30 años.
- Debido a lo anterior han quedado en la cuenta de FONAVIPO saldos al 29 de mayo del 2018, 192 clientes de reservaciones pendientes de devolver, por lo que se realizó la primera publicación en la Prensa Gráfica en fecha 29 de mayo del 2018. (Anexo 1).
- En fecha 20 de noviembre del 2020, se efectuó la segunda publicación con listado con 192 clientes en Diario el Salvador (Anexo 2).
- En fecha 23 de agosto del 2021, se efectuó la tercera publicación con listado con 192 clientes en Diario el Salvador (Anexo 3).
- Además, se han estado haciendo gestiones con el objetivo de contactar a los clientes por medio del teléfono y WhatsApp y así disminuir el saldo de la cuenta.
- Al cuadrar con la Unidad de Contabilidad al 30 de noviembre del 2022 se tenía un saldo de \$10,110.00 en la cuenta 41209003 de reservaciones del Proyecto Los Almendros II, San Martín, San Salvador.
- Al 12/12/2022 se tiene un saldo pendiente de liquidar de \$10,110.00

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

LA ADMINISTRACION A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE COMERCIALIZACION DE PROYECTOS, RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA:

1. Darse por enterados de las gestiones y seguimiento de las devoluciones pendiente de liquidar de Condominio Santa Lucía y PROCAVIA de Santa Ana y Proyecto Los Almendros II, San Martín San Salvador al 12 de diciembre del 2022.
2. Darse por enterado que se continuaran haciendo las gestiones respectivas, a fin de que disminuya el saldo pendiente de la cuenta de reservaciones de Condominio Santa Lucía y PROCAVIA de Santa Ana y Proyecto Los Almendros II, San Martín San Salvador.
3. Se realizará las gestiones respectivas, a fin de conciliar la cuenta de Reservaciones de Condominio Santa Lucía y PROCAVIA, Santa Ana y Proyecto Los Almendros II, San Martín, San Salvador, en los primeros seis meses del año 2023, y así presentar una propuesta a Junta Directiva.

VI. JUNTA DIRECTIVA con base a lo recomendado por la Unidad de Comercialización, ACUERDA:

1. Darse por enterados de las gestiones y seguimiento de las devoluciones pendiente de liquidar de Condominio Santa Lucía y PROCAVIA de Santa Ana y Proyecto Los Almendros II, San Martín San Salvador al 12 de diciembre del 2022
2. Darse por enterado que se continuaran haciendo las gestiones respectivas, a fin de que disminuya el saldo pendiente de la cuenta de reservaciones de Condominio Santa Lucía y PROCAVIA de Santa Ana y Proyecto Los Almendros II, San Martín San Salvador.
3. Se realizará las gestiones respectivas, a fin de conciliar la cuenta de Reservaciones de Condominio Santa Lucía y PROCAVIA, Santa Ana y Proyecto Los Almendros II, San Martín, San Salvador, en los primeros seis meses del año 2023, y así presentar una propuesta a Junta Directiva.

ACUERDO No. 9244/1275 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE FIRMA DE LA ADENDA No. 4 AL CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT); MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS VIALES

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, la Unidad de Contribuciones y Gestión Social y la Unidad Jurídica presentan a Junta Directiva: "Solicitud de autorización de firma de la Adenda No. 4 al "Convenio de transferencia de fondos entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT); Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) para la ejecución del Programa de Reasentamiento y Ejecución de Proyectos Viales."

I. ANTECEDENTES

1. Que con fecha dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete, se suscribió el **CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (MOPTVDU) A TRAVÉS DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMA DE REASENTAMIENTO, ENTRE ELLOS, LA PROPUESTA DE SOLUCIÓN HABITACIONAL PARA FAMILIAS HABITANTES DE CANTÓN EL ESPINO, MUNICIPIO DE ANTIGUO CUSCATLÁN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD**", por un monto de **QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$572,000.00)**; la suscripción del convenio fue aprobado en Acuerdo No. 7931/1042 de la Sesión de Junta Directiva No. JD 1042/1067/12/2017, del 14 de diciembre de 2017.
2. En Acuerdo de Junta Directiva No. 8015/1061, de Sesión de Junta Directiva No. 1061/1086/06/2018 de fecha 01 de junio de 2018, se autorizó la suscripción de la **Adenda No.1**, la cual fue firmada con fecha 04 de junio de 2018, considerando las siguientes cláusulas:
CLÁUSULA PRIMERA, donde se modificó el nombre del convenio quedando redactado de la siguiente manera: "**CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (MOPTVDU) A TRAVÉS DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU) Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS VIALES**" y otras cláusulas del convenio en el sentido de incorporar elementos para hacer viable la ejecución del mismo e incorporar más fondos, para beneficiar a más familias.
3. En Acuerdo No. 8020/1062 de Sesión 14 de junio de 2018, Junta Directiva autorizó refuerzo presupuestario al Presupuesto de Recursos Extraordinarios de Carácter institucional correspondiente al valor de la Adenda No.1, por un monto de **TRESCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$300,000.00)**.
4. En Acuerdo de Junta Directiva No. 8065/1074, de Sesión de Junta Directiva No. 1074/1099/10/2018 de fecha 12 de octubre de 2018, se autorizó la suscripción de la **Adenda No. 2**, la cual fue firmada con fecha 18 de octubre de 2018, considerando las siguientes cláusulas, considerando las siguientes cláusulas:
Cláusula Primera, donde se modificó la Cláusula tercera del convenio, "Destino de los fondos, así como también, nuevas intervenciones de soluciones habitacionales que se beneficiarán con el presente convenio, familias que es necesario reasentar, por la ejecución de proyectos viales o de circunstancias que se contemplen en el Programa de Reasentamientos del Ministerio de Vivienda, así como la cláusula relativa al monto a transferir.

5. En Acuerdo de Junta Directiva No. 8275/1121, de Sesión de Junta Directiva No. 1121/1146/10/2019 de fecha 09 de octubre de 2019, se autorizó el refuerzo presupuestario de los fondos transferidos con fecha 27 de mayo de 2019
6. En Acuerdo de Junta Directiva No. 8312/1127, de Sesión de Junta Directiva No. 1127/1152/11/2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, se autorizó la suscripción de la **Adenda No. 3**, la cual fue firmada con fecha 04 de diciembre de 2019, considerando las siguientes cláusulas, considerando las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA, se modifica nuevamente la denominación del Convenio, quedando de la siguiente manera: **"CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT); MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS VIALES"**.

Cláusula Segunda, donde se traslada todas las responsabilidades del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano al Ministerio de Vivienda, así como la asignación de más recursos y actualización de los compromisos de las instituciones suscriptoras del convenio.

7. En Acuerdo de Junta Directiva No. 8593/1169, de Sesión de Junta Directiva No. 1169/1194/10/2020 de fecha 14 de octubre de 2020, se autorizó el refuerzo presupuestario de los fondos transferidos con fecha 02 de octubre de 2020
8. El día 09 de diciembre del corriente año, se recibió nota suscrita por la Señora Ministra de Vivienda, Lic. Michelle Sol, referencia DMV/956/08/12/2022, dirigida al Director Ejecutivo de FONAVIPO, Ing. José Ernesto Muñoz Carranza, donde remite petición del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, para que sea presentada a Junta Directiva la solicitud de aprobación para suscribir la **Adenda No. 4** al "CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT); MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS VIALES"; la petición del Sr. Ministro de Obras Públicas y Transporte, la realiza en el marco de la ejecución del proyecto "Construcción del mejoramiento de la intersección del Bypass Claudia Lars y CA08W, Departamento de La Libertad", relacionado al Contrato CO-065/2022, definiendo el monto a incrementar por medio de esta adenda en la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$75,000.00), para la entrega de certificados de contribución para el reasentamiento de 3 familias del proyecto que se denominará "Reasentamiento de familias en los Municipios de Sacacoyo y Colón en el Departamento de La Libertad", por un monto de VEINTICINCO MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$25,000.00) por solución habitacional.

II. DESARROLLO

Bajo este contexto es necesario solicitar a Junta Directiva la autorización para suscripción de la **Adenda No. 4 al "CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT); MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS VIALES"**, para atender el reasentamiento de 3 familias en el marco de la ejecución del proyecto "Construcción del mejoramiento de la intersección del Bypass Claudia Lars y CA08W, Departamento de La Libertad", relacionado al Contrato CO-065/2022, definiendo el monto a incrementar al convenio por medio de esta adenda en la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$75,000.00), para la entrega de certificados de contribución para el reasentamiento de 3 familias del proyecto que se denominará "Reasentamiento de familias en los Municipios de Sacacoyo y Colón en el Departamento de La Libertad", por un monto de VEINTICINCO MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$25,000.00) por solución habitacional.

Proyecto de adenda: adjunto a este resumen ejecutivo.

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO:

Art. 3 literal f, de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, que establece que el Fondo puede recibir donaciones de entes nacionales o extranjeros y suscribir todo tipo de convenios que conlleven al logro de sus objetivos

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

Convenio de transferencia de fondos entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT); Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) para la ejecución del Programa de reasentamiento y ejecución de los proyectos viales.

Adendas 1, 2 y 3

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad Jurídica, la Unidad de Contribuciones y Gestión Social y la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, recomiendan a Junta Directiva:

1. Autorizar la suscripción de la Adenda No. 4 al al "Convenio de transferencia de fondos entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT); Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional De Vivienda Popular (FONAVIPO) para la ejecución del Programa de Reasentamiento y Ejecución de Proyectos Viales."

2. Autorizar a la Presidenta o al Director Ejecutivo de FONAVIPO para que suscriban la Adenda al Convenio referido
3. Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con las instituciones responsables las respectivas firmas
4. Ratificar los puntos 1, 2 y 3 en la presente sesión de Junta Directiva

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer y analizar lo expuesto y recomendado por la Unidad Jurídica, la Unidad de Contribuciones y Gestión Social y la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

1. **Autorizar la suscripción de la Adenda No. 4 al al “Convenio de transferencia de fondos entre el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT); Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional De Vivienda Popular (FONAVIPO) para la ejecución del Programa de Reasentamiento y Ejecución de Proyectos Viales.”**
2. **Autorizar a la Presidenta o al Director Ejecutivo de FONAVIPO para que suscriban la Adenda al Convenio referido**
3. **Autorizar a la Unidad Jurídica para que coordine con las instituciones responsables las respectivas firmas**
4. **Ratificar los puntos 1, 2 y 3 en la presente sesión de Junta Directiva**

ACUERDO No. 9245/1275 SOLICITUD PARA AUTORIZAR MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIÓN AL “REGLAMENTO DE COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES”

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva **SOLICITUD PARA AUTORIZAR MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIÓN AL “REGLAMENTO DE COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES”**

I. ANTECEDENTES

- a) Las últimas modificaciones al “Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones”, se efectuaron de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva No. 720/745/03/2011, Acuerdo No. 5885/720, de fecha 2 de Marzo de 2011
- b) Modificación de la Estructura Organizativa, por la eliminación de la Gerencia de Inclusión Social, de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva en fecha 14 de agosto de 2019, Acta No. 1114/1139/08/2019, Acuerdo No.8243/1114.
- c) En Carta de Gerencia Referencia CG/AI/08/2022, de fecha 26 de octubre de 2022, fue remitida por la Unidad de Auditoría la oportunidad de mejora siguiente: **4. Normativa y subprocesos relacionados con la administración de los activos del FEC, desactualizados “Reglamento de comercialización de inmuebles del FEC, el cual la revisión 9 publicada en intranet data de marzo de 2011”.**

II. DESARROLLO

Debido a la Modificación de la Estructura Organizativa por la eliminación de la Gerencia de Inclusión Social y otras modificaciones y actualizaciones, que reflejen la mejor forma de ejecutar el reglamento, es necesario realizar las modificaciones y actualización al "Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones".

Bajo este contexto es necesario solicitar a Junta Directiva la autorización de las modificaciones y actualización al "Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones", destacándose los siguientes cambios realizados:

1. La eliminación de la Gerencia de Inclusión Social
2. Revisión, ampliación y actualización del contenido

*Se anexa documento con los cambios realizados

III. MARCO NORMATIVO

Ley de Creación de FONAVIPO

El Art. 14. Establece como atribución de Junta Directiva, en el literal i) "Emitir las normas laborales, aplicables al personal del Fondo y demás reglamentos, normas e instructivos que requieran la administración interna del mismo".

IV. RECOMENDACIÓN DE COMITÉ DE FONDOS EN ADMINISTRACIÓN

Los miembros del Comité de Fondos en Administración No. 07/14/12/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022, con base a lo expuesto y recomendado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, acordó recomendar a Junta Directiva:

Autorizar las modificaciones y actualización al "Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones"

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, con base a la recomendación del Comité de Fondos en Administración No. 07/14/12/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022, recomienda a Junta Directiva:

Autorizar las modificaciones y actualización al "Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones"

VI. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer y analizar lo expuesto y recomendado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial y recomendado por el Comité de Fondos en Administración No. 07/14/12/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022, **ACUERDA:**

Autorizar las modificaciones y actualización al "Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones"

ACUERDO No. 9246/1275 INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA Y DEFICIENCIA MENOR IDENTIFICADA EN AUDITORÍA FINANCIERA A FONAVIPO, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO DE 2018 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, EMITIDOS POR LA CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA.

La Administración a través de la Unidad Financiera Institucional, presenta a Junta Directiva el "Informe de Auditoría Financiera y Deficiencia Menor identificada en Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019", emitidos por la Corte de Cuentas de la República.

I. ANTECEDENTES

- ✓ En fecha 28 de abril de 2022, la Presidencia de FONAVIPO recibe en Nota con REF-DA5-215-2022 de fecha 27 de abril de 2022 el "Informe de Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019".
- ✓ En fecha 28 de abril de 2022, la Presidencia de FONAVIPO recibe en Nota con REF-DA5-216-2022 de fecha 27 de abril de 2022 "Deficiencia Menor identificada en Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019".

II. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO

Art. 17 Atribuciones del Director Ejecutivo, 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.

III. DESARROLLO

- a) En Nota REF-DA5-215-2022, suscrita por la Licda. Delmy del Carmen Romero Arévalo, Directora de Auditoría Cinco de la Corte de Cuentas de la República, se comunica a la Señora Presidenta de FONAVIPO que, con la finalidad de cumplir con lo dispuesto en el Art. 62 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, esa Dirección de Auditoría, ha preparado el "Informe de Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019", del cual le remite un ejemplar para su conocimiento y de los demás miembros de la Junta Directiva que preside, lo anterior para los efectos legales consiguientes.

Dicho Informe se resumen de la siguiente manera:

1. Aspectos Generales.
 - 1.1 Objetivos de la auditoría.
 - 1.2 Alcance de la auditoría.
 - 1.3 Procedimientos de auditoría aplicados.
 - 1.4 Resumen de los resultados de la auditoría.

- 1.5 Comentarios de la administración.
- 1.6 Comentarios de los auditores.
- 2. Aspectos Financieros.
 - 2.1 Dictamen de los auditores.
 - 2.2 Información financiera examinada.
 - 2.3 Hallazgos de auditoría de aspectos financieros.**
- 3. Aspectos de Control Interno.
 - 3.1 Informe de los auditores.
- 4. Aspectos sobre el Cumplimiento de Leyes, Reglamentos y otras Normas aplicables.
 - 4.1 Informe de los auditores.
 - 4.2 Hallazgos de auditoría sobre el cumplimiento de leyes, reglamentos y otras normas aplicables.**
- 5. Análisis de Informes de Auditoría Interna y Firmas Privadas de Auditoría.
- 6. Seguimiento a las recomendaciones de auditorías anteriores.

Se anexa Nota con REF-DA5-215-2022 que contiene Informe de Auditoría Financiera elaborado por la Corte de Cuentas de la República, como parte integral de este Resumen Ejecutivo.

b) En Nota REF-DA5-216-2022, suscrita por la Licda. Delmy del Carmen Romero Arévalo, Directora de Auditoría Cinco de la Corte de Cuentas de la República, se comunica a la Junta Directiva de FONAVIPO que, como resultado de su auditoría se ha identificado una deficiencia menor relacionada con aspectos de control interno y/o de cumplimiento con leyes, reglamentos u otras disposiciones aplicables, la cual al ser superada mejoraría la gestión institucional, fortaleciendo el Sistema de Control Interno, bajo responsabilidades de la Junta Directiva de FONAVIPO y evitaría que, en el futuro, pueda convertirse en hallazgo de auditoría, lo anterior para los efectos legales consiguientes.

La deficiencia menor se resume de la siguiente manera:

- ✓ Multa no se calculó conforme lo establece la LACAP:

Se comprobó que en el cobro de la multa impuesta a la empresa JAM Constructora, S.A. de C.V., por incumplimiento en el plazo contractual para la ejecución del contrato No. LP-53/2018: Construcción y mejoramiento de vivienda en Caserío El Mozote y lugares aledaños, departamento de Morazán, (Grupo 2 y 3), no se tomó en cuenta la presentación de la Estimación No. 9 aprobada el día 19 de marzo de 2019, la cual fue pagada sin calcular la multa respectiva, en vista que existía atraso en el cumplimiento del Contrato que venció el 1 de marzo de 2019, aplicando multa únicamente a la Estimación No. 10.

El detalle del cálculo de la multa determinada y la diferencia cobrada de más, se presenta a continuación:

Estimación	Período	Fecha de aprobación	Obra sin construir	% Multa según LACAP	Días	Monto
9	Del 2 al 19 de marzo	19/3/2019	\$117,510.91	0.001	18	\$ 2,115.20
10	Del 20 marzo al 2 de mayo	4/7/2019	\$ 60,746.96	0.001	12	\$ 728.96
			\$ 60,746.96	0.00125	30	\$ 2,278.01
			\$ 60,746.96	0.0015	2	\$ 182.24
Multa calculada según auditoría						\$ 5,304.41
Multa cobrada en estimación No. 10						\$ 6,702.58
Multa cobrada de más						(\$ 1,398.17)

Base Legal: Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), Multa por Mora, en el Art. 85.

Se anexa Nota con REF-DA5-216-2022 que contiene Informe de Deficiencia Menor elaborado por la Corte de Cuentas de la República, como parte integral de este Resumen Ejecutivo.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

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

1. Dar por recibido el “Informe de Auditoría Financiera y Deficiencia Menor identificada en Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019” emitidos por la Corte de Cuentas de la República.
2. Instruir a la Administración a ejercer el control previo financiero o administrativo, analizando las operaciones propuestas antes de su autorización o ejecución, examinando su legalidad, veracidad, conveniencia, oportunidad y pertinencia, en armonía con la normativa técnica y legal vigente.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de revisadas las recomendaciones, sugirió lo siguiente:

Recomendar a la Administración evaluar y determinar el procedimiento a seguir, en caso que la empresa JAM Constructora, S.A. de C.V., requiera la devolución de multa pagada de más por US\$1,398.17 por incumplimiento en el plazo contractual para la ejecución del contrato No. LP-53/2018.

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

1. **Dar por recibido el “Informe de Auditoría Financiera y Deficiencia Menor identificada en Auditoría Financiera a FONAVIPO, por el período comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019” emitidos por la Corte de Cuentas de la República.**

2. Instruir a la Administración a ejercer el control previo financiero o administrativo, analizando las operaciones propuestas antes de su autorización o ejecución, examinando su legalidad, veracidad, conveniencia, oportunidad y pertinencia, en armonía con la normativa técnica y legal vigente.
3. Instruir a la Administración evaluar y determinar el procedimiento a seguir, en caso que la empresa JAM Constructora, S.A. de C.V., requiera la devolución de multa pagada de más por US\$1,398.17 por incumplimiento en el plazo contractual para la ejecución del contrato No. LP-53/2018.

ACUERDO No. 9247/1275 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE APROBACIÓN/DENEGACIÓN DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES.

La Comisión de Evaluación de Créditos, a través de la Unidad de Créditos, presenta a Junta Directiva, solicitud de autorización de aprobación o denegación de créditos a usuarios finales.

I. ANTECEDENTES

- En sesión No. 1237/1262/03/2022 celebrada el 23 de marzo de 2022, mediante Acuerdo No. 9030/1237, Junta Directiva autorizó la "Solicitud de autorización del manual para el otorgamiento de créditos y administración de cartera de usuarios finales".
- En sesión No. 1244/1269/05/2022 celebrada el 18 de mayo de 2022, mediante Acuerdo No. 9071/1244, Junta Directiva autorizó la "Conformación de la Comisión de Evaluación de Créditos para el Otorgamiento de Créditos a Usuarios Finales", integrada por:
 - Director Ejecutivo.
 - Jefe Unidad Jurídica.
 - Jefe Unidad de Riesgos.
 - Jefe Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción.
 - Jefe Unidad de Créditos.
- En sesión No. 1264/1289/09/2022 celebrada el 28 de septiembre 2022, mediante Acuerdo No. 9175/1264, Junta Directiva, autorizó el punto, "Solicitud de autorización para otorgamiento de créditos directos en condiciones especiales a la población del sector formal, hasta por un monto anual de US\$675,000.00 provenientes de recuperación de cartera durante el periodo de octubre a diciembre de 2022".
- En sesión No. 1264/1289/09/2022 celebrada el 28 de septiembre 2022, mediante Acuerdo No. 9176/1264, Junta Directiva, autorizó el punto, "Solicitud de actualización del manual para el otorgamiento de créditos y administración de cartera de usuarios finales".

- En fecha 13 de diciembre 2022, se realizó Sesión de Comisión de Evaluación de Créditos para el Otorgamiento de Créditos a Usuarios Finales No. CEC-003/14/12/2022.

II. OBJETIVO

Solicitar autorización a Junta Directiva de aprobación o denegación de créditos a Usuarios Finales.

III. DESARROLLO DEL PUNTO

En seguimiento a gestiones que se han realizado para la implementación en el otorgamiento de créditos a usuarios finales, en fecha 13 de diciembre del presente año, se efectuó Sesión con la Comisión de Evaluación de Créditos, en la que se presentaron los usuarios que solicitaron financiamiento para créditos de vivienda en sus diferentes destinos, el detalle de los créditos se presenta a continuación: (los documentos de análisis de los créditos aprobados se presentan en anexos)

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS APROBADOS				
Nombre	Línea de Crédito	Monto del Crédito	Plazo	Tasa
	Compra de Lote	\$ 3,925.20	10 años	13.00%
	Compra de Vivienda Usada	\$12,531.90	20 años	9.50%
	Compra de Vivienda Usada	\$9,175.60	19 años 5 meses	9.50%
TOTAL		US\$ 25,632.70		

IV. MARCO NORMATIVO

1. Ley de FONAVIPO Art. 3 literal a) promover programas de inversión y otorgar financiamiento para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional;
2. Ley de FONAVIPO Art. 14, literal f) establece que son atribuciones de Junta Directiva "Normar las operaciones Activas y Pasivas de la Institución".
3. NRP-20 Art. 8 la Junta Directiva es la responsable de: literal g) "Aprobar la incursión de la entidad en nuevos productos, servicios, líneas de negocios y operaciones, y velar porque se adhieran a las estrategias de negocio de la misma y a las políticas para la gestión de riesgos".

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

1. Autorizar la aprobación de los créditos que se detallan a continuación:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS APROBADOS				
Nombre	Línea de Crédito	Monto del Crédito	Plazo	Tasa
	Compra de Lote	\$ 3,925.20	10 años	13.00%
	Compra de Vivienda Usada	\$12,531.90	20 años	9.50%
	Compra de Vivienda Usada	\$9,175.60	19 años 5 meses	9.50%
TOTAL		US\$ 25,632.70		

2. Ratificar en la presente Sesión de Junta Directiva, lo detallado en el numeral 1.

VI. JUNTA DIRECTIVA, luego de conocer la recomendación de la Comisión de Evaluación de Créditos a través de la Unidad de Créditos, **ACUERDA:**

1. Autorizar la aprobación de los créditos que se detallan a continuación:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS APROBADOS				
Nombre	Línea de Crédito	Monto del Crédito	Plazo	Tasa
	Compra de Lote	\$ 3,925.20	10 años	13.00%
e	Compra de Vivienda Usada	\$12,531.90	20 años	9.50%
z z o	Compra de Vivienda Usada	\$9,175.60	19 años 5 meses	9.50%
TOTAL		US\$ 25,632.70		

2. Ratificar en la presente Sesión de Junta Directiva, lo detallado en el numeral 1.

ACUERDO No. 9248/1275 INFORME DE SEGUIMIENTO FINANCIERO A CAJA DE CRÉDITO DE COLÓN CON DATOS A OCTUBRE 2022.

La Administración, presenta Informe de seguimiento de la Caja de Crédito de Colón con información a octubre de septiembre de 2022.

I. ANTECEDENTES

En Acuerdo No. 9203/1268 de sesión JD No. **1268/1293/10/2022** del 26 de octubre del presente año, se presentó Informe de Seguimiento a la Caja de Crédito de Colón a septiembre de 2022, para el cual Junta Directiva **ACORDÓ:**

1. Aprobar el Informe Financiero de la Caja de Crédito de Colón, después de haber conocido y escuchado su contenido.
2. Instruir a la Unidad de Riesgos, para que continúe dando seguimiento a la Caja de Crédito de Colón y se mantenga informada a Junta Directiva.
3. Instruir a la Administración, para que envíe nota a la Caja de Crédito, solicitando que remita las respectivas evidencias de descargo para cada usuario detallado en el anexo de la nota recibida, ya que el valor es significativo por US\$490,923.45.

II. MARCO NORMATIVO

1. Manual de Créditos
2. Convenio Global de Crédito
3. Manual de Riesgo de Crédito

III. DESARROLLO

El contenido del informe consta de:

1. ANÁLISIS DE INDICADORES
2. SOLICITUD DE PLAZO DE PAGO
3. OPINIÓN LEGAL Y
4. RECOMENDACIÓN

1. ANÁLISIS DE INDICADORES

La Unidad de Riesgos en seguimiento a la mitigación al riesgo crediticio y al cumplimiento del acuerdo No. 9070/1244/ del 18 de mayo de 2022, informa sobre la situación financiera de la Caja, mediante data de los estados financieros a octubre debidamente firmados y sellados.

Algunas conclusiones de dicho informe se presentan a continuación:

1. **Endeudamiento Legal**, a octubre 2022 ubicado en 12.54%, muestra la capacidad de la Caja, para la obtención de nuevos recursos de deuda, el parámetro prudencial es mayor al 7%, con tendencia a incrementarse en relación al mes anterior en 12.38%.
2. **Base Patrimonial moderada**: La tendencia del patrimonio continúa en niveles modestos, esto se evidencia en su capital base sobre activos ponderados de riesgos en 12.16% a octubre del 2022; levemente superior al parámetro prudencial (12%) recomendado por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).
3. **Cobertura de reservas** La tendencia de los niveles de reservas de cartera vencida constituidos por la caja a octubre 2022, son aceptables en el 100%, evidenciando la adecuada aplicación de políticas prudenciales, para mitigar el riesgo crediticio relacionado con pérdidas ante el deterioro de la cartera de préstamos, las reservas incobrables en cifras absolutas en US\$372 miles.

4. **Índice de vencimiento:** Calidad de Cartera: La Caja ha sostenido una aceptable tendencia en la calidad de activos en los últimos periodos, beneficiados por un conservador apetito de riesgo. De esta manera a Octubre 2022 superior a 90 días representó el 2.64% en cifras absoluta en US\$372 miles, menor al parámetro prudencial normativo del (4%).
5. **Productividad de la cartera:** La productividad es baja, menor al parámetro prudencial del (77.89%), el indicador en 68.70% a octubre del 2022, con tendencia decreciente en relación al mes anterior, 70.32% se debe de realizar esfuerzos adicionales para incrementar la relación entre el saldo de la cartera bruta entre los activos totales.
6. **Aceptable Eficiencia operativa:** La tendencia del indicador es al incrementarse, a octubre del 2022, presenta un indicador en 75.45% muy cercano al parámetro prudencial del (75%), exigido por la Superintendencia del Sistema Financiero, producto del incremento de los gastos totales en US\$+99.1 miles, en relación al mes anterior, efecto del incremento de los gastos administrativos de personal, y otros gastos administrativos, se deben de realizar políticas y estrategias para controlarlos, y reducirlos.
7. **Índices de rentabilidad operativa moderado:** a octubre del 2022 (ROE: 11.99% y ROA: 1.53%), con tendencia decreciente en relación a septiembre del mismo año, un ROE de 17.40% y ROA de 2.20%; presionado por el incremento de costos financieros más US\$+50.5 miles, y gastos totales en US\$+99.1 miles, presenta una utilidad operativa en US\$230.6 miles.
8. Después de haber revisado y analizado algunos indicadores relevantes, la Caja de Crédito de Colón muestra de acuerdo a los estados financieros debidamente firmados (base principal de análisis), una posición financiera en términos generales estable; sin embargo, posee un reto a mejorar su liquidez, potenciar el crecimiento de su portafolio crediticio, mejorar los indicadores de rentabilidad, así como disminuir los costos financieros y gastos operativos.
9. A la fecha según datos a Octubre 2022, debido a la situación financiera antes descrita, es necesario que la Caja de Crédito de Colón, remita oportunamente la información requerida para el respectivo análisis y seguimiento.
10. La Unidad de Riesgos recomienda mantener el seguimiento para continuar análisis, ya que a corto plazo la Caja de Crédito podría presentar dificultades financieras.
11. Requerir a la Caja, especifique en los estados financieros la deuda de Fonavipo, ya que no se evidencia en los estados financieros.

2. SOLICITUD DE PLAZO DE PAGO



Dicha nota se presentó en sesión de Junta Directiva No. 1273/1298/11/2022 de fecha 30 de noviembre 2022.

Al respecto Junta Directiva acordó:

Instruir a la administración para que dé respuesta a la solicitud de la Caja de Crédito de Colón respecto a otorgamiento de plazo de 12 meses para hacer efectiva la cancelación total de la cantidad de \$490,923.45, indicándoles que para poder analizar lo solicitado se les pide enviar en el plazo de una semana la información requerida anteriormente, caso contrario no procederá la solicitud realizada.

3. OPINIÓN LEGAL

El Art. 49, inciso final, de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular establece lo siguiente: "En todo caso, en las situaciones de morosidad la junta directiva podrá autorizar refinanciamiento o cualquier otra forma de recuperación de créditos. {...}"

Esa disposición se encuentra bajo el epígrafe CESIÓN DE CRÉDITOS y está contenida en el Título Tercero: DE LOS INSTRUMENTOS SOCIALES Y FINANCIEROS, Capítulo II: DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO CON LAS ENTIDADES AUTORIZADAS, de esa misma Ley.

La ubicación de la disposición en cuestión, dentro de la ley, permite concluir que su aplicación es específica a las operaciones de crédito de FONAVIPO con las instituciones autorizadas.

Dicha norma establece cómo debe procederse cuando la institución autorizada no cumpla con las obligaciones de pago, así como las alternativas jurídicas pactadas de común acuerdo, es decir, sin la

intervención de un tercero, facultando a Junta Directiva para autorizarlas o no.

Para comprender el contexto de lo que regula la norma debe tomarse en consideración que los créditos otorgados por FONAVIPO a las instituciones autorizadas son garantizados con prenda sobre los créditos otorgados por aquélla, y en caso de incumplimiento las mismas pueden ser cedidas voluntariamente como pago, esto es la regla general.

Sin embargo, también la norma habilita, otras modalidades convencionales de arreglo o pago, citando como ejemplo el refinanciamiento y dejando abierta la posibilidad de considerar otras formas de recuperación de créditos.

Se estima que entre las formas de recuperación de créditos se encuentran los planes de pago, convenios de pago o el pacto de espera; sin embargo, la decisión de conceder alguna de esas facilidades de pago debe tomar en cuenta las circunstancias propias de FONAVIPO y las de la institución autorizada, en la forma que no implique comprometer los intereses de una y otra, logrando alcanzar un equilibrio entre las ventajas para ambas partes, apreciadas desde un enfoque de análisis de riesgo.

En consecuencia, soy de la opinión que Art. 49, inciso final, de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, faculta a Junta Directiva, para autorizar planes de pago, convenios de pago o pacto de espera, respecto de las obligaciones de pago adquiridas por las instituciones autorizadas.

4. ANALISIS Y RECOMENDACIÓN

La Administración ha realizado un análisis considerando aspectos de tipo financiero y legal para evaluar la viabilidad del requerimiento efectuado por la CC de Colón. Considerando:

1. Que el monto observado en su totalidad por créditos observados es por US\$490,923.45, por créditos a usuarios que sobrepasan los 6 salarios mínimos, así como créditos que han sido para cancelación de créditos de consumo y pago de deudas que ascienden a US\$147,972.97.
2. Que el Art. 49 establece en su párrafo final "En todo caso, en las situaciones de morosidad la Junta Directiva podrá autorizar refinanciamiento o cualquier otra forma de recuperación de créditos".
3. Que la Caja debe mejorar su liquidez, potenciar el crecimiento de su portafolio crediticio, mejorar los indicadores de rentabilidad así como disminuir los costos financieros y gastos operativos; será poco probable que asuma el pago total de los US\$490,923.45.
4. Se ha efectuado una sumatoria de pagos recibidos de junio a noviembre, con un promedio de aproximadamente de US\$60 mil mensuales sin considerar el crédito no constituido en cartera reintegrado en junio. Asimismo, se han efectuado estimados de pagos en 3 y 6 meses, de acuerdo al siguiente detalle:

Plazo por créditos observados:		
Monto observado	\$ 490,923.45	
Menos pago a requerir	\$ 147,972.97	
Saldo restante		\$ 342,950.48
Si es en 3 pagos	\$ 114,316.83	
Mas pagos programados	\$ 60,000.00	
Total a pagar		\$ 174,316.83
Si es a 6 meses	\$ 57,158.41	
Mas pagos programados	\$ 60,000.00	
Total a pagar		\$ 117,158.41

- De acuerdo a los escenarios planteados, la Caja de Crédito duplicaría los pagos actuales con un plazo de 6 meses, para abonar capital e intereses de acuerdo a pagos programados, considerando el pago a requerir antes del 21 de diciembre de 2022.
- En un escenario estresante a 3 meses y de acuerdo a los resultados en los indicadores de liquidez, se denota que podría presentar dificultades de pago a corto plazo (menos de un año). Por otra parte, es de dejar asentado que de no cumplir con los plazos otorgados, Fonavipo exigirá la cesión de cartera por la deuda a la fecha que se presente el evento, de acuerdo al Convenio suscrito.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración, recomienda a los miembros de Junta Directiva lo siguiente:

- Dar por recibido el informe financiero de la Caja de Crédito de Colón, después de haber conocido y escuchado su contenido.
- Instruir a la Unidad de Riesgos, para que continúe realizando el seguimiento financiero respectivo.
- Que se notifique a la Caja de Crédito que se aprueba el Plan de Pagos una vez pagado el valor de US\$147,972.97, correspondiente a créditos que no cumplen las condiciones de 6 salarios mínimos y otros destinos, y el saldo restante de US\$342,950.48 pagaderos en 6 cuotas de enero a junio 2023 que incluye capital e intereses respectivos. Dicho valor de US\$147,972.97 debe de cancelarlos antes del 21 de diciembre de 2022.
- Que se informe a la Caja de Crédito de Colón, que de no cumplir el Plan de Pagos, Fonavipo requerirá de inmediato la cesión de cartera de acuerdo al Convenio suscrito, según cláusula XIII Ejecución de garantías.

V. JUNTA DIRECTIVA, con base a la recomendación de la Administración, ACUERDA:

- Dar por recibido el informe financiero de la Caja de Crédito de Colón, después de haber conocido y escuchado su contenido.**
- Instruir a la Unidad de Riesgos, para que continúe realizando el seguimiento financiero respectivo.**

3. Que se notifique a la Caja de Crédito que se aprueba el Plan de Pagos una vez pagado el valor de US\$147,972.97, correspondiente a créditos que no cumplen las condiciones de 6 salarios mínimos y otros destinos, y el saldo restante de US\$342,950.48 pagaderos en 6 cuotas de enero a junio 2023 que incluye capital e intereses respectivos. Dicho valor de US\$147,972.97 debe de cancelarlos antes del 21 de diciembre de 2022.
4. Que se informe a la Caja de Crédito de Colón, que, de no cumplir el Plan de Pagos, Fonavipto requerirá de inmediato la cesión de cartera de acuerdo al Convenio suscrito, según cláusula XIII Ejecución de garantías.

ACUERDO No. 9249/1275 RATIFICACIÓN DE RESERVAS DE SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2022

La Administración a través de la unidad de riesgos, presenta a Junta Directiva, solicitud de ratificación de Reservas de Saneamiento de FONAVIPO y del Fondo Especial de Contribuciones, correspondientes al Tercer Trimestre de 2022 (30 de septiembre de 2022).

I. ANTECEDENTES

- En acta JD No. 1262/1287/09/2022, sesión del 14 de septiembre de 2022, acuerdo No. 9167/1262, Junta Directiva ratificó la aplicación de reservas de saneamiento de activos de riesgo crediticio, correspondientes al Segundo Trimestre de 2022.
- En cumplimiento al artículo 26 de la norma NCB-022, se ha dado cumplimiento en el envío de las reservas mensuales a la SSF, a través del Sistema Único de Validación y Recepción de Información VARE.

II. MARCO NORMATIVO

- Normas Técnicas de Control Interno Específicas de FONAVIPO (NTCIE), Art. 17, referente a la gestión de riesgos.
- Políticas internas para la clasificación de deudores y constitución de reservas de activos de riesgo crediticio de FONAVIPO- DE-N-016, (fundamentadas en NCB-022), autorizadas por JD en acuerdo No. 4670/555 del 25/01/2007; que establecen: Las reservas se crearán mensualmente y JD ratificará trimestralmente los saldos de reserva, para lo cual se deberá contar previamente con la opinión de Auditoría Interna, acerca de la suficiencia de las reservas de saneamiento constituidas de conformidad a estas políticas.
- Políticas para la Evaluación de Activos de Riesgo y Determinación de Reservas del Fondo Especial", según acuerdo de JD Nº 4723/561 del 19 de abril de 2007; las cuales establecen que Junta Directiva debe ratificar trimestralmente los saldos de reservas de saneamiento.
- La Ley de FONAVIPO, Art. 14, literal I) señala que la Junta Directiva debe autorizar la aplicación de las reservas de previsión y saneamiento.

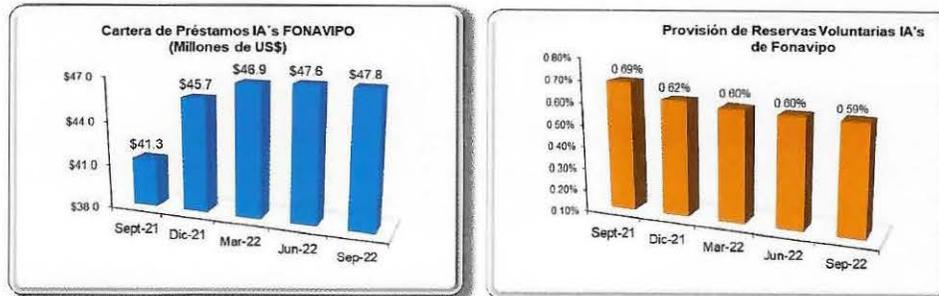
- Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NRP-20).
- Normas para la Gestión del Riesgo Crediticio y de Concentración de Crédito (NPB4-49), las cuales en el Art. 17 establece que: "las entidades deben asegurarse que sus niveles de provisiones y de capital son suficientes para cubrir el riesgo de concentración crediticia".

III. DESARROLLO

1. Reservas Fondo General o Fondo Fonavipto.

Las reservas correspondientes al 30 de septiembre de 2022, fueron calculadas de acuerdo a las "Normas para clasificar activos de riesgos crediticios y constituir las reservas de saneamiento (NCB-022)", "Política interna para la clasificación de deudores y constitución de reservas de activos de riesgo crediticios de FONAVIPTO", y las Normas Temporales para enfrentar el incumplimiento y obligaciones contractuales en el sector financiero; las cuales fueron contabilizadas en su oportunidad y la evolución en el último año se presenta a continuación.

**Reservas de saneamiento de FONAVIPTO
Al 30 de septiembre de 2022**



Con base a la provisión de reservas obligatorias y voluntarias por US\$283,244.00 vs. saldo de cartera de las Instituciones Autorizadas por US\$47,822,088.46 al tercer trimestre/2022, Fonavipto refleja una participación en provisiones por 0.59%. Sin embargo, aunque no se posee saldos vencidos o mora en cartera de inversiones a largo plazo, se considera una provisión por probabilidades e impactos que puedan suscitarse.

**Constitución de Reservas de Saneamiento por categoría de riesgos
al 30 de junio de 2022**



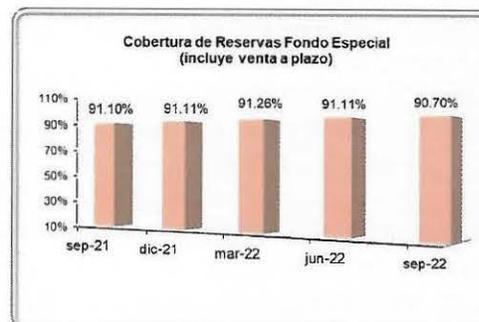
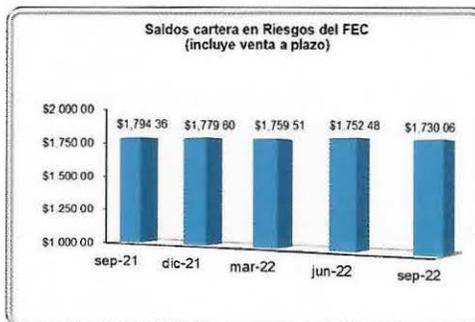
Anexo 2:

Detalle cuentas pendientes de liquidar por US\$16,250.95

DETALLE DE CUENTA 229-09-001-002 Otros Deudores Financieros	MONTO
(Obras no realizadas)	\$ 16,070.00
(Obras no realizadas)	\$ 180.95
TOTAL	\$ 16,250.95

2. Reservas Fondo Especial

Reservas de saneamiento del Fondo Especial de Contribuciones al 30 de junio de 2022



La cobertura de reservas para el tercer trimestre/2022 del FEC, se ubica en un 90.70%, considerando los saldos determinados por reserva más riesgo de las carteras deudoras más cartera de venta a plazo (cartera vencida y vigente de venta a plazo).

Por sana práctica, se determinan reservas considerando un 70% del valor del inmueble. Se tropicaliza la aplicación de las Normas de la SSF, ya que no estamos obligados a cumplirla.

Resumen de Reservas de Saneamiento del Fondo Especial Contribuciones al 30 de septiembre de 2022- (En US\$ dólares)

Activos	sep-21	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22	Movimiento del trimestre
Saldo de Reserva de Carteras FEC + Cartera Venta a Plazo	\$1,634,608.77	\$1,621,467.25	\$1,605,793.72	\$1,596,689.41	\$1,569,109.43	(\$27,579.98)
Total	\$1,634,608.77	\$1,621,467.25	\$1,605,793.72	\$1,596,689.41	\$1,569,109.43	(\$27,579.98)

Durante el tercer trimestre de 2022, respecto a septiembre de 2022, las reservas obligatorias de las carteras del FEC (incluida Cartera Venta a Plazos) presentan una disminución de **US\$27,579.98**, condición propiciada por las gestiones de recuperación de préstamos.

RESERVAS / SALDO DE CARTERA	sep-21	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22
	91.10%	91.11%	91.26%	91.11%	90.70%

Al 30 de septiembre de 2022, las reservas de saneamiento constituyen el 90.70%, que representa la cartera reservada por carteras del FEC y su diferencia representa la Cartera de Venta a Plazo.

IV. CERTIFICACIÓN DE RESERVAS

Con fecha 08 de noviembre de 2022, Auditoría Interna emitió certificación sobre reservas de saneamiento de los activos de riesgo crediticios de FONAVIPO, concluyendo que al 30 de septiembre de 2022, "han sido debidamente registradas contablemente, de acuerdo a la Política para la Clasificación de Deudores y Constitución de Reservas de Activos de Riesgo Crediticio".

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la unidad de riesgos, recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterado de la constitución de reservas de saneamiento de fondos Fonavipo y Fondo Especial de Contribuciones
2. Ratificar la constitución de reservas de saneamiento, correspondientes al 30 de septiembre de 2022

VI. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer lo presentado por la Unidad de Riesgos, **ACUERDA:**

1. **Darse por enterado de la constitución de reservas de saneamiento de Fondos Fonavipo y Fondo Especial de Contribuciones.**
2. **Ratificar la constitución de reservas de saneamiento, correspondientes al 30 de septiembre de 2022.**

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1275/1300/12/2022 del catorce de diciembre de dos mil veintidós a las once horas con treinta 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