

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1303/1328/07/2023  
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 diecinueve de julio de dos mil veintitrés, como medida sanitaria por el desarrollo de la pandemia generada por el COVID-19, así como la legislación y normativa legal especial dictada tanto por la Asamblea Legislativa como por el Presidente de la República, Junta Directiva de FONAVIPO autorizó la realización de sus sesiones de forma virtual, con el objeto de proteger al 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. Actualmente la Organización Mundial de la Salud ha declarado, a través de los medios de comunicación, que se ha puesto fin a la declaratoria de pandemia, por lo que la enfermedad del COVID-19 ha dejado de representar un peligro para la humanidad. El contexto en el que nos hemos encontrado fue el impulso para conocer, diversificarse, actualizarnos y aplicar alternativas tecnológicas para sesionar sin la necesidad de interactuar personalmente sino de una forma virtual, esto es, a través de videoconferencias, con conexiones simultáneas, en tiempo real y con capacidad de dejar constancia de las intervenciones, deliberaciones y acuerdos tomados. La ley de FONAVIPO en su Art 9 establece lo siguiente "La Junta Directiva deberá sesionar ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente cuando las circunstancias lo impongan y se estime necesario..."; entendiéndose que las posibles formas de sesionar, lo son de forma presencial o virtual, en armonía con la integración de la legislación respectiva, pues dentro del orden legal encontramos la Ley de Regulación del Teletrabajo creada por el Decreto Legislativo número 600, de fecha 20 de marzo del año 2020, publicada en el Diario Oficial número 123, Tomo 427, de fecha 16 de junio de ese mismo año, la cual regula el teletrabajo como un instrumento para la modernización de la gestión pública, en cuyo Art. 14 regula la potestad para que cada institución pública organice y adopte las medidas que estimen necesarios para el desarrollo de esa modalidad de trabajo. Es así que por los motivos expuestos se realiza la presente sesión de forma 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, 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. 1302/1327/07/2023 de fecha doce de julio de dos mil veintitrés

**APROBACION DE AGENDA**

La Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva, somete a aprobación la agenda la cual es aprobada en su contenido y se procede al desarrollo.

RESPONSABLE	PUNTOS	CONDICION DEL PUNTO
Unidad de Riesgos	1. Informe de Seguimiento Financiero a Caja de Colon con cifras a junio 2023.	Oficiosa
Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción	2. Solicitud de Autorización para Suscripción y Firma de Adenda Uno al 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
Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción	3. Presentación de Resultados del Valúo de los Inmuebles del Programa "Casa para Todos", realizados por Peritos Independientes Inscritos en la Superintendencia Del Sistema Financiero	Oficiosa

**ACUERDO No. 9412/1303 INFORME DE SEGUIMIENTO FINANCIERO A CAJA DE COLON CON CIFRAS A JUNIO 2023**

La Administración a través de la unidad de riesgos presenta a Junta Directiva el Informe de Seguimiento Financiero a Caja de Colón con cifras a junio de 2023.

**I. ANTECEDENTES**

En sesión No. 1297/1322/05/2023 del 31 de mayo de 2023, acuerdo No. 9378/1297 Junta Directiva de FONAVIPO acuerda:

1. Dar por recibido el informe financiero de la Caja de Colón, después de haber conocido y escuchado su contenido con cifras a marzo de 2023.
2. Instruir a la Unidad de Riesgos, para que continúe realizando el seguimiento financiero respectivo.

## II. MARCO NORMATIVO

1. Manual de Créditos
2. Convenio Global de Crédito
3. Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras.

## III. DESARROLLO

El contenido del informe consta de:

1. Análisis de Indicadores
2. Conclusiones
3. Noticias relevantes

### 1. SEGUIMIENTO SITUACIÓN FINANCIERA A JUNIO DE 2023

- 1.1 EFECTIVO Y CUENTAS BANCARIAS
- 1.2 TENDENCIA DE CARTERA
- 1.3 COMPORTAMIENTO DE DEUDA
- 1.4 OTROS PASIVOS
- 1.5 CAPTACION EN DEPÓSITOS
- 1.6 LIQUIDEZ
- 1.7 COSTOS FINANCIEROS
- 1.8 GASTOS OPERATIVOS
- 1.9 GASTOS NO OPERACIONALES
- 1.10 UTILIDAD NETA
- 1.11 TOTAL PATRIMONIO

### 2. ANÁLISIS DE INDICADORES

- 2.1 INDICE DE SOLVENCIA
- 2.2 CALIDAD DE ACTIVOS
- 2.3 INDICADORES DE MANEJO
- 2.4 INDICADORES DE RENTABILIDAD
- 2.5 LIQUIDEZ

### 3. CONCLUSIONES SEGUIMIENTO SITUACIÓN FINANCIERA MARZO 2023

1. **Endeudamiento Legal:** A junio del 2023 en 13.70% mostrando la capacidad de la Caja para la obtención de nuevos recursos de deuda, el parámetro prudencial es menor al 7%, con tendencia a incrementarse en relación al mes anterior en 13.59%.
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 12.28% a junio del 2023, 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 junio 2023 es aceptables en el 100.00% 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 por incobrables son de US\$-442,034.38.

4. **Índice de vencimiento - Calidad de cartera:** la Caja ha sostenido una aceptable tendencia en la calidad de activos en los últimos meses beneficiados por un conservador apetito de riesgo. De esta manera a junio 2023 la mora superior a 90 días representó el 3.43% menor al parámetro prudencial del 4% exigido por la Superintendencia del Sistema Financiero, pero con tendencia creciente en relación al mes anterior en 3.39%
5. El saldo de la Cartera a junio del 2023, en US\$12.8 Millones con tendencia decreciente en US\$-25,415.81 en relación al mes anterior (mayo) es necesario implementar políticas para dinamizar el crecimiento del portafolio crediticio.
6. **Productividad de la cartera:** debido a la tendencia hacia el alza de los gastos operativos totales a junio 2023 US\$+91,766.66 en relación al mes anterior. La eficiencia con relación a la cartera bruta se ha deteriorado desde 7.40% hasta 7.55% mayor al parámetro  $\leq 6.70\%$ .
7. **Eficiencia Operativa:** La tendencia del indicador es al incrementar, a junio del 2023, presenta un indicador en 94.82% superior al parámetro prudencial del (75%) exigido por la Superintendencia del Sistema Financiero, producto del incremento de los gastos totales en US\$+91,766.66 en relación al mes anterior efecto del incremento de los gastos administrativos de personal y otros gastos administrativos.
8. **Índices de rentabilidad operativa deficiente:** Índices de rentabilidad operativa a junio en (ROE 0.06% y ROA 0.48%) positivos en relación al mes anterior (ROE: -0.15% y ROA: -1.13%) presionado por el incremento de costos y gastos financieros.
9. **Posición de la liquidez:** Se mantiene en niveles estresados con tendencia decreciente y negativa a junio del 2023 presenta US\$-146,211.42 desde US\$-42,454.64 al mes anterior, por lo cual sus indicadores de liquidez (Efectivo + Títulos valores negociables) / Activo Total de 5.15% hasta 4.61% y Activos de Corto Plazo (hasta 1 año) / Pasivos de Corto Plazo (hasta 1 año) desde 0.20 hasta 0.19, muy inferior al parámetro prudencial de Liquidez Inmediata {Parámetro  $\geq 15.38\%$ }.

#### IV.SEGUIMIENTO A REQUERIMIENTOS DE INFORMACION

Mediante nota enviada Ref. UR-DE-090/06/2023 de fecha 4 de junio de 2023, se reiteró el requerimiento de envío de información relacionado a:

DESCRIPCION	RECIBIDO	PENDIENTE
Copia de la credencial de elección de Junta Directiva debidamente inscrita en el Registro de Comercio.	Miércoles, 12 de junio de 2023	
Copia de la Modificación al Pacto Social debidamente inscrita.	Se ha recibido copia, sin embargo, el CNR lo ha observado debido a la insolvencia municipal de la Alcaldía de Colón y otras situaciones que deben resolver.	Pendiente de inscripción hasta solventar las observaciones efectuadas por el CNR.
Reiterar el envío del flujo de caja de forma quincenal que refleje los movimientos de ingresos y gastos (flujo operativo, de inversión y de financiamiento).	Aun no se ha recibido. El Contador informó en visita de seguimiento que debido a diversas actividades que resolver para la operatividad de la Caja, no ha finalizado con la actualización del flujo.	Pendiente de recibir la información

## V. FORTALECIMIENTO A CONTROLES

Mediante visita efectuada por la unidad de riesgos y oficialía de cumplimiento el jueves 13/06/2023, se recabó información sobre las gestiones que está realizando la Caja de Colón, de las cuales se mencionan algunas:

ACCIONES DE MEJORA	APROBACIONES	COMENTARIOS
Para el otorgamiento de créditos informó el encargado de riesgos que han mejorado los controles para la revisión de expedientes antes de una aprobación de crédito.	Todo tipo de crédito es aprobado por Junta Directiva y validado por el encargado de riesgos.	En resumen, La Caja de Colón está gestionando diversas acciones para salir a flote con la operatividad.
El sistema BANKWORKS que está integrado por módulos que están relacionados con la operatividad de la Caja, han adquirido compromiso de compra por cuotas (18) que oscilan alrededor de 30 mil mensuales con un valor aproximado de US\$390 mil más IVA.	Esta aprobación ha sido con apoyo del CADI quien da el soporte técnico a Fedecrédito.	
Para consultas de usuarios en sistema, utilizan dos burós de crédito INFORED Y EQUIFAX.	Aprobado por Junta Directiva	
Por otra parte, informaron que tienen en proceso de contratación de un encargado de negocios y una cajera.		
La recuperación de créditos la están realizando de forma continúa, a pesar de esas gestiones se ha incrementado el indicador.	Han mejorado normativa como son las políticas crediticias y de recuperación.	

## VI. NOTICIAS RELEVANTES

En vista de la noticia de fecha 14 de julio/2023, la Administración llevó a cabo reunión con las áreas de: Dirección Ejecutiva, Auditoría Interna, Créditos, Jurídico, Cumplimiento, UFI y la Unidad de Riesgos para valorar las acciones posibles que se tengan que efectuar en función de mitigación al riesgo de crédito.

Al respecto, se valoró lo contemplado en Convenio suscrito, cartera de crédito, seguimiento financiero y auditoría a la cartera que ampara la deuda.

## VII. COMENTARIOS RELEVANTES

Los miembros de Junta Directiva, efectuaron pronunciamiento sobre la legalidad en cuanto al cambio de la denominación de la Caja de Crédito de Colón, ya que actualmente presentan cambio de nombre por Caja de Colón. Al respecto, el licenciado Daniel Ayala, jefe de unidad jurídica explicó que la Caja continúa su legalidad ante las obligaciones contraídas con Fonavipo; aunque efectúen nombre de razón social, este cambio no afecta las obligaciones originalmente y sucesivamente pactadas.

## VIII. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA:

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

1. Dar por recibido el informe financiero de la Caja de Colón, después de haber conocido y escuchado su contenido con cifras a Junio de 2023.
2. Instruir a la Unidad de Auditoría Interna que efectúe una auditoría a la totalidad de la cartera que ampara la deuda de Fonavipo, con el objetivo de conocer el estado de los expedientes que forman parte de la garantía de la deuda.
3. Instruir a la Administración para que solicite a la Caja una proyección financiera al cierre del 2023 así como de más de un año.
4. Continuar con el seguimiento para la prevención de mitigación de riesgo de crédito, ya que adeudan un valor de US\$1,208,032.80.

**IX. JUNTA DIRECTIVA**, después de conocer y analizar lo expuesto por la Unidad de Riesgos, **ACUERDA:**

1. **Dar por recibido el informe financiero de la Caja de Colón, después de haber conocido y escuchado su contenido con cifras a junio de 2023.**
2. **Instruir a la Unidad de Auditoría Interna que efectúe una auditoría a la totalidad de la cartera que ampara la deuda de Fonavipo, con el objetivo de conocer el estado de los expedientes que forman parte de la garantía de la deuda.**
3. **Instruir a la Administración para que solicite a la Caja una proyección financiera al cierre del 2023 así como de más de un año.**
4. **Continuar con el seguimiento para la prevención de mitigación de riesgo de crédito, ya que adeudan un valor de US\$1,208,032.80.**

**ACUERDO No. 9413/1303 SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA SUSCRIPCIÓN Y FIRMA DE LA ADENDA UNO AL 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 Adenda Uno al 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 \$35,700.00 al Instituto de

Legalización de la Propiedad ILP, 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.

En fecha 28 de noviembre de 2022 por Instrucción de Junta Directiva No. 9210/1270 aprobó autorizar la suscripción de Convenio de Transferencia de Fondos entre el Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO y el Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, 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 momento de \$14,000.00.

## **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, era 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 2023 una cantidad de \$83,000.00 (ochenta y tres mil dólares de los Estados Unidos de América y según lo analizado con el ILP, como parte de la Etapa 2 del Convenio, se requiere un monto

de \$35,700.00 (treinta y cinco mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América) para continuar con la etapa de legalización y finalizar con la entrega de las escrituras a los beneficiarios, por lo que se hace un total \$49,700.00 para este Convenio.

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 de la Adenda Uno al Convenio FONAVIPO -ILP referente al Proyecto Dos Quebradas.
2. Autorizar la suscripción de la Adenda Uno al 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 \$35,700.00 ascendiendo el monto total del Convenio a \$49,700.00
3. Autorizar a la Presidenta 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 acuerdos detallados en los numerales 1,2, 3 y 4.

**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 de la Adenda Uno al Convenio FONAVIPO -ILP referente al Proyecto Dos Quebradas.**
- 2. Autorizar la suscripción de la Adenda Uno al 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 \$35,700.00 ascendiendo el monto total del Convenio a \$49,700.00.**
- 3. Autorizar a la Presidenta 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, 3 y 4.**

**ACUERDO No. 9414/130 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS DEL VALÚO DE LOS INMUEBLES DEL PROGRAMA "CASA PARA TODOS", REALIZADOS POR PERITOS INDEPENDIENTES INSCRITOS EN LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**

La Administración a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción expone a Junta Directiva la "Presentación de resultados del Valúo de los Inmuebles del Programa "Casa para Todos", realizados por Peritos Independientes inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero.

**I. OBJETIVO**

Presentar a Junta Directiva resultados del Valúo de los Inmuebles del Programa "Casa para Todos", realizados por Peritos Independientes inscritos en la Superintendencia de Sistema Financiero.

**II. ANTECEDENTES**

- Mediante Acuerdo No. 9253/1276 de fecha 21 de diciembre de 2022, Junta Directiva acordó, entre otros:

Instruir a la Administración a realizar un nuevo valúo de los inmuebles del Programa "Casa para Todos", por peritos independientes inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero.

**III. 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.

Art. 14, literal k) Dictar conforme a las disposiciones de la Superintendencia del Sistema Financiero.

**IV. DESARROLLO**

En esta ocasión se presentan los resultados de los valúos de los Inmuebles del Programa "Casa para Todos", realizados por Peritos Independientes inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero, realizados durante el mes de marzo 2023, de conformidad a instrucciones dadas por Junta Directiva a la Administración, siendo el resultado, el siguiente:

**ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS:**

El análisis de la Unidad de Proyectos acerca de los resultados de los valúos de los 4 inmuebles del Programa Casa para Todos es el siguiente:

1-Los valúos han sido realizados cumpliendo con los requisitos que se mencionan en el art.33 de la norma NRP-27 "Contenido mínimo del Informe de Valuación"

2-El perito valuador es el indicado para establecer el valor económico de los terrenos; pero del análisis técnico del informe, conociendo el entorno de los inmuebles y por la experiencia en el ramo, se puede llegar a la conclusión que los valores establecidos en estos informes son acordes a la realidad y ninguno de estos presenta un valor que conlleve a suponer que se debe hacer una revisión adicional.

3-Los valúos se realizan atendiendo el principio de temporalidad, es decir, se hacen de acuerdo a los múltiples factores del momento en que se ejecuta, que inciden en el valor del bien y que pueden cambiar a través del tiempo.

### **COMENTARIOS POR PROYECTO**

#### **TERRENO LOS ALMENDROS, MUNICIPIO DE SAN MARTÍN, SAN SALVADOR.**

Este inmueble se adquirió por acuerdo de Junta Directiva instrucción 5773/705 de sesión del 10 de diciembre de 2010. Y comparando los montos del valúo actual respecto al valor en libros se tiene:

VALOR DEL TERRENO			
		Diferencia	
Valor en libros	Valúo 2023	Valor	%
\$ 4,267,368.24	\$ 5,780,787.10	\$ 1,513,418.86	35.46%

En conclusión, se puede concluir que el aumento del valor del terreno se debe a que es un sector de mucho desarrollo y últimamente ha mejorado sustancialmente la seguridad, por lo que presupone es un lugar adecuado para ejecutar un proyecto de Vivienda.

#### **TERRENO PROVIDENCIA, MUNICIPIOS DE OLOCUILTA Y CUYULTITÁN, LA PAZ.**

Este inmueble se adquirió por acuerdo de Junta Directiva instrucción 5642/690 de sesión del 8 de septiembre de 2010. Y se tomaron las siguientes consideraciones: "debido a que el inmueble cuenta con diseño urbanístico y avance de trámites realizados, que contribuirían a reducir el tiempo de ejecución del proyecto, se considera factible continuarlo"; pero aclara también que, aunque se tienen trámites avanzado 'se desconoce su validez'. También que los trabajos de urbanización 'quedaron sin concluir'.

Así mismo, en el desarrollo del punto de la solicitud para la compra del inmueble en la página 3 se detallan otros aspectos negativos: "Entre los aspectos negativos se menciona que, por la topografía del terreno, se considera que las obras de urbanización y terracería representan altos costos dentro del proyecto. Asimismo, el permiso del proyecto ha sido firmado solamente por la Alcaldía de Olocuilta, no así por la de Cuyultitán requiriendo su autorización correspondiente"

Como parte de las gestiones para analizar la conveniencia de la compra de este inmueble se hicieron 2 valúos en el año 2010 y consideramos que al momento de hacer el valúo no tomaron en cuenta los aspectos negativos y obviaron sus mismas observaciones respecto a ellos, es decir le dieron un valor no como terreno baldío, sino que, como Proyecto, a pesar que se menciona que desconocen la validez de los permisos, y también mencionan que los permisos que se tienen están incompletos con sus firmas.

VALUOS REALIZADOS Y PRECIO DE COMPRA		
VALUO 1	VALUO 2	Precio de Compra
18/08/2010	18/08/2010	
Rodriguez Ventura	Arq. Guillén	
\$ 1,847,093.12	\$ 1,504,074.92	\$ 1,675,584.02

Comparando el precio en libros y el valor determinado en el valúo realizado en este año.

VALOR DEL TERRENO			
		Diferencia	
Valor en libros	Valúo 2023	Valor	%
\$ 1,705,052.40	\$ 800,180.68	-\$ 904,871.72	-53.07%

En el valúo reciente se hacen las siguientes consideraciones:

1. Que las obras construidas no tienen ya valor económico por estar bastante deterioradas.
2. Se toma en cuenta que el desarrollo urbano en el sector todavía está deficiente, a pesar de que en el sector hay dos zonas francas
3. Según el Ministerio de Medio Ambiente la parcela ubicada en Olocuilta representa un riesgo **alto** de deslizamiento y la parcela de Cuyultitán es de riesgo **muy alto** de deslizamiento.

Por lo tanto, de lo analizado hasta el momento se puede concluir lo siguiente de este inmueble:

- a) Que el análisis que hace el perito valuador en el informe del valúo de marzo 2023 demuestra objetivamente los parámetros para otorgar un valor monetario a este terreno y con la experiencia en este tipo de valúos se puede decir que está acorde a lo que representa el terreno y sus alrededores.
- b) La decisión de la compra en el año 2010 fue hecha en base a los parámetros que la Gerencia de Proyectos brindó a la Administración, y previo a la autorización de la compra se hicieron 2 valúos que otorgaban un valor monetario en ese momento.

#### **TERRENO LOS MANANTIALES, MUNICIPIOS DE SAN ANTONIO DEL MONTE, SONSONATE**

Este inmueble se adquirió por acuerdo de Junta Directiva instrucción 5641/690 de sesión del 8 de septiembre de 2010. Y se tomaron las siguientes consideraciones: "el terreno se considera apto para ejecutar un proyecto habitacional, ya tiene algunos permisos aprobados y únicamente hay que renovar el permiso de parcelación y solicitar el permiso de construcción, además tiene buen acceso a la carretera que conduce al puerto de Acajutla lo cual da plusvalía al inmueble y por eso se sugiere la adquisición del mismo"

También se aclara en el valúo que el terreno tiene otras características positivas:

- Tienen mucho potencial para desarrollo de viviendas de mismas características que hay en el sector.
- Tiene excelente acceso vehicular
- Inmediato a proyectos habitacionales
- Es factible el acceso a servicios básicos

Asimismo, según valúo tiene las siguientes características negativas:

- El inmueble no tiene servicios básicos ya instalados
- El terreno es atravesado por el Rio Los Milagros existiendo restos de una obra de paso que fue dañada presumiblemente por falta de mantenimiento.

En la instrucción de JD 5641/690 AUTORIZÓ para hacer la compra por \$554,804.02 para la adquisición de las dos porciones de terreno:

VALUOS REALIZADOS Y PRECIO DE COMPRA		
VALUO 1	VALUO 2	Precio de Compra
FEB/2010	MARZO/2010	
Vappor S.A.	Guadalupe Guillén	
\$ 393,982.64	\$ 608,500.00	\$ 554,804.02

Respecto a este tema del valor de compra, existe un informe de auditoría interna Ref. INFI/AI/P/02/2015 dirigido al presidente de FONAVIPO el 3 de diciembre de 2015 en donde se dice lo siguiente: "Que en el año 2013 en examen especial sobre revisión de costos de este y otros proyectos se concluyó que se hicieron 2 valúos antes de proceder a la compra del inmueble; pero la diferencia es muy significativa entre el realizado por Vappor S.A. de CV. Por \$393,982.64 y el realizado por la Arq. Guadalupe Guillén por \$608,462.66 (en realidad \$608,500.00) por lo que se pudo haber solicitado un tercer valúo; y que el valor promedio entre los dos valúos es de \$ 501,222.65 y se compró por un valor de más de \$53,581.37 con respecto a dicho promedio y por un valor de más de \$ 160,821.38 respecto al valúo de menor valor"

En el terreno de Los Manantiales se hicieron obras de urbanización, supervisión y derechos registrales entre otros, por valor \$ 3,209,967.99 y el valor en libros actual es de \$3,768,267.88

Comparando el valúo actual con el valor en libros:

VALOR ACTUAL DEL PROYECTO			
		Diferencia	
Valor en libros	Valúo 2023	Valor	%
\$ 3,768,267.88	\$ 3,562,498.80	-\$ 205,769.08	-5.46%

Según el peritaje del nuevo valúo, se concluye que el valor del terreno ha aumentado debido a la revaluación por mejora en la seguridad y el acceso a servicios básicos, además el desarrollo de las zonas vecinas ha sido sustancial como por ejemplo residenciales y construcción de Metrocentro Sonsonate que está muy cercano a este proyecto.

VALOR SOLO TERRENO		
PRECIO COMPRA	PRECIO	DIFERENCIA
AÑO 2010	VALÚO 2023	
\$ 558,299.89	\$ 2,032,629.00	\$ 1,474,329.11

Pero el proyecto en general se ha devaluado por la pérdida de valor de las obras, ya que por el tiempo de construcción se le calcula un valor diferente al que tenía hace 10 años.

VALOR SOLO CONSTRUCCIÓN		
INVERTIDO	PRECIO	DIFERENCIA
AÑO 2013	VALÚO 2023	
\$ 3,209,967.99	\$ 1,529,869.80	-\$ 1,680,098.19

Se concluye que tomando en cuenta todos estos detalles, que el valor según valúos refleja la realidad; y que en este terreno se puede desarrollar un proyecto habitacional por el desarrollo en los alrededores.

#### **TERRENO ATACATL, MUNICIPIO DE CIUDAD DELGADO, SAN SALVADOR.**

Este inmueble se adquirió por acuerdo de Junta Directiva instrucción 5981/732 de sesión del 14 de junio de 2011. Y se tomaron las siguientes consideraciones: "se concluye que el inmueble cumple con lo requerido técnicamente para desarrollar un proyecto habitacional" y en base a valúo realizado por la Arq. Guadalupe Guillén de Pacheco se calculó por un monto de \$299,813.44 y se compró según la Escritura de Compraventa por un valor de \$299,784.28.

Desglosando los valores de precio de terreno y precio de construcciones se puede ver que referente al terreno según valúos:

VALOR DEL TERRENO			
		Diferencia	
Valúo 2011	Valúo 2023	Valor	%
\$ 220,709.50	\$ 176,279.41	-\$44,430.09	-20.13%

El precio del terreno según valúo actual lo explica el informe de valuación ya que le otorga un factor de riesgo al terreno que de \$37/v<sup>2</sup> baja a \$4.10/v<sup>2</sup> en un sector del terreno, debido a obras de mitigación costosas para poder proteger ese sector, ya que el río Urbina en los últimos años por el aumento de la intensidad de las lluvias ha minado los terrenos vecinos debido a la erosión y representa un peligro latente.

VALOR CONSTRUCCIONES			
		Diferencia	
Valúo 2011	Valúo 2023	Valor	%
\$ 79,103.94	\$ 22,369.77	-\$56,734.17	-71.72%

Respecto a las construcciones la disminución de su valor representa una diferencia negativa de 71.72% por el evidente deterioro de las construcciones.

Se concluye que por el principio de temporalidad, ambos valúos reflejan un precio calculado, que es correcto según el momento en que fue hecho el informe, por los motivos expuestos, es decir que el terreno ha perdido un porcentaje de su valor debido al riesgo que ha aumentado por la intensidad de las lluvias en los últimos años y a la pérdida de valor de las construcciones por deterioro, ya que la vivienda ha estado desocupada y desde un primer momento el plan era su demolición para la construcción de los edificios del proyecto.23

**CUADRO RESUMEN DE LOS VALORES DE LOS AVALÚOS REALIZADOS HASTA MARZO DE 2023 Y SUS COMPARATIVOS ANTERIORES**

	NOMBRE DEL INMUEBLE	UBICACIÓN	AREA	VALOR DEL INMUEBLE en LIBROS	VALUO DEL INMUEBLE 2023	DIFERENCIA VALOR	PORCENTAJE DIFERENCIA
1	LOS ALMENDROS polígonos 4 y 5	Lugar conocido como Las Joyas de las Piedritas, Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador	118,830.83 m <sup>2</sup>	\$4,267,368.24	\$5,780,787.10	\$1,513,418.86	+ 35.46%
2	LA PROVIDENCIA (2 porciones)	Porción 1: Municipio de Olocuilta, Departamento de La Paz	49,755.44 m <sup>2</sup>	\$1,705,052.40	\$ 800,180.68	\$ 904,871.72	-53.07%
		Porción 2: Municipio de Cuyulitán, Departamento de La Paz	90,058.0700 m <sup>2</sup>				
3	URBANIZACIÓN LOS MANTIALES (2 porciones)	Porción 1: Inmueble Primero, Municipio de San Antonio del Monte, Departamento de Sonsonate	35,925.48 m <sup>2</sup>	\$3,768,267.88	\$3,562,498.80	\$ 205,769.08	-5.46%
		Porción 2: Municipio de San Antonio del Monte, Departamento de Sonsonate	11,428.66 m <sup>2</sup>				
4	CONDOMINIOS ATLCATL	Entre Calle Atlacatl y Avenida Juan Bertis, en el lugar llamado La Garita, Barrio Las Victorias, Municipio de Ciudad Delgado, Departamento de San Salvador	4,853.42 m <sup>2</sup>	\$321,377.83	\$198,649.00	\$122,728.83	-38.18%

### **OPINIÓN JURÍDICA (RESUMEN)**

Ante un escenario como el presente que ha habido una disminución del monto invertido respecto a los valúos realizados, a primera impresión pudo haber existido una negociación irregular; pero no es algo que se debe presumir o dar por hecho, pues en principio opera buena fe y legitimidad de los actos y contratos.

### **CONCLUSIÓN DE LA OPINIÓN JURÍDICA**

Junta Directiva, al tener conocimiento sobre la devaluación de los inmuebles del programa Casa para Todos, adquiere la obligación de instruir lo necesario para deducir responsabilidad, ante las autoridades competentes; sin embargo, para ello debe estar suficiente informada sobre origen o causa de la diferencia entre el valor de adquisición con el valor actual. En ese contexto, un informe deficiente podría conllevar a que Junta Directiva incurra en omisión de aviso.

### **RECOMENDACIÓN DE LA UNIDAD JURÍDICA**

Para evitar que Junta Directiva incurra en incumplimiento del deber de aviso, el informe sobre la temática debe ir acompañado de la apreciación que tiene la administración sobre el motivo o causa de la devaluación y pérdida de valor de los inmuebles y si en caso se advierte posible responsabilidad penal, administrativa o patrimonial debe agregarse la recomendación para que instruya interponer ante las autoridades competentes, los avisos que correspondan.

### **ACLARACIÓN**

El artículo 328 del Código Penal, regula el delito de Omisión de Aviso, en los siguientes términos: "El funcionario o empleado público, agente de autoridad o autoridad pública que en el ejercicio de sus funciones o con ocasión de ellas, tuviere conocimiento de haberse perpetrado un hecho punible y omitiere dar aviso dentro del plazo de 24 horas al funcionario competente, será sancionado con multa de cincuenta a cien días multa.

### **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 los resultados de los valúos realizados a los Inmuebles Los Almendros, Providencia, Los Manantiales y Atlacatl del Programa "Casa para Todos" en el mes de marzo de 2023, realizados por Peritos Independientes inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero.

### **VI. COMENTARIOS RELEVANTES DE LA JUNTA DIRECTIVA**

1. Se debe crear una comisión para investigar y analizar las compras de los terrenos Los Manantiales, Los Almendros, Atlacatl, y Providencia, del Programa Casa para Todos para definir, si existiera, responsabilidades.

2. Se propone a las siguientes personas para conformar la Comisión:

- [Redacted], Unidad Financiera Institucional
- [Redacted], Unidad Jurídica
- [Redacted], Unidad Administrativa
- [Redacted], Presidencia
- [Redacted] Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción
- [Redacted], Unidad de Auditoría Interna

**VII. 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 los resultados de los valúos realizados en el mes de marzo de 2023 a los Inmuebles Los Almendros, Providencia, Los Manantiales y Atlacatl del Programa "Casa para Todos", realizados por Peritos Independientes inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Crear una comisión para investigar y analizar las compras de los terrenos Los Manantiales, Los Almendros, Atlacatl y Providencia, del Programa Casa para Todos, para definir, si existiera, responsabilidades. Dicha comisión estará integrada por:

- [Redacted], Unidad Financiera Institucional
- [Redacted], Unidad Jurídica
- [Redacted], Unidad Administrativa
- [Redacted], Presidencia
- [Redacted] Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción
- [Redacted], Unidad de Auditoría Interna

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1303/1328/07/2023 del diecinueve de julio de dos mil veintitrés a las nueve horas con cuarenta y cinco 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