**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-228/2018**

**DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2018**

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las dieciséis horas con treinta minutos del día trece de diciembre de dos mil dieciocho, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-228/2018 de esta fecha, se realizó la reunión de los señores miembros de Junta Directiva**: Presidente y Director Ejecutivo: JOSE TOMAS CHEVEZ RUIZ. Directores Propietarios: JOSE ROBERTO GOCHEZ ESPINOZA, JOSE FEDERICO BERMUDEZ VEGA, ROBERTO DIAZ AGUILAR y JOSE MARIA ESPERANZA AMAYA. Directores Suplentes: ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT y GILBERTO LAZO ROMERO. AUSENTES CON EXCUSA: CARLOS ROBERTO ALVARADO CELIS y ELVIA VIOLETA MENJIVAR ESCALANTE, Directores Suplentes. Estuvo presente también el LICENCIADO MARIANO ARISTIDES BONILLA BONILLA, Gerente General.** Una vez comprobado el quórum el Señor Presidente y Director Ejecutivo somete a consideración la siguiente agenda:

1. **APROBACIÓN DE AGENDA**
2. **APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR**
3. **RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS**
4. **INFORME SOBRE ASAMBLEA DE GOBERNADORES N° AG-159**
5. **INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE NOVIEMBRE DE 2018**
6. **VALUACION DE INMUEBLES EN USO: OFICINA CENTRAL Y EDIFICIO DE USOS MULTIPLES**
7. **TRANSFERENCIAS PRESUPUESTARIAS A DICIEMBRE 2018**
8. **APROBACION DE TERMINOS DE REFERENCIA DEL SERVICIO DE COLECTURIA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRESTAMOS**
9. **AUTORIZACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**
10. **MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE NOVIEMBRE DE 2018**
11. **SOLICITUD DEL ING. JUAN CARLOS HURTADO CASTILLO DE FACTIBILIDAD PARA PROYECTO CONDOMINIO APARTAMENTOS LAYCO**
12. **SOLICITU DE SRA. YANIRA JEANNETTE VÁSQUEZ, DE MODIFICACION DE FACTIBILIDAD DE PARCELACION BRISAS DEL PARAÍSO II**
13. **SOLICITUD DE TESHAL, S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD PROYECTO CASA HABITACIONAL CIUDAD PACIFICA**
14. **AUTORIZACIÓN DE PLAZA PERMANENTE DE TÉCNICO ESPECIALISTA EN CONSTRUCCIÓN**
15. **RENUNCIA DEL COORDINADOR DE LA UNIDAD DE RIESGOS**
16. **INFORME RELACIONADO CON PRESENTACIONES DE CONSTANCIAS DE INFRACCIONES LABORALES PARA CONTRATOS CON EL FSV**
17. **SOLICITUD DE INAPLICABILIDAD DE TÉRMINOS DE REFERENCIAS**
18. **ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN**

**DESARROLLO**

1. **APROBACION DE AGENDA.** Fue aprobada.
2. **APROBACIÓN Y RATIFICACIÓN DE ACTA ANTERIOR.** Se aprobó el Acta N° JD-227/2018 del 12 de diciembre de 2018, la cual fue ratificada.

**III) RESOLUCION DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, 29 solicitudes de crédito por un monto de $687,374.51, según consta en el Acta N° 228 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva. Se hizo la presentación por parte del Ingeniero Luis Gilberto Barahona, Gerente de Créditos, de los proyectos habitacionales en los que están ubicadas las viviendas nuevas que se están aprobando en esta ocasión.

**IV) INFORME SOBRE ASAMBLEA DE GOBERNADORES N° AG-159.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a los Directores sobre la realización de la sesión ordinaria de Asamblea de Gobernadores N° AG-159 del 11 de diciembre de 2018. En dicha sesión se aprobó el PLAN ANUAL OPERATIVO 2019 y el PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS 2019. Se nombró a la firma VELÁSQUEZ GRANADOS Y CIA., como AUDITOR EXTERNO para el ejercicio 2019 y se aprobó el REGLAMENTO DE NORMAS TÉCNICAS DE CONTROL INTERNO ESPECÍFICAS DEL FSV. Se informó sobre el SEGUIMIENTO DE ACUERDOS y se aprobaron ACTUALIZACIONES AL SISTEMA NORMATIVO DEL FSV. La Junta Directiva dio por recibido el informe.

**V) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE NOVIEMBRE DE 2018.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a los D**i**rectores sobre la gestión de inscripción de documentos en el Centro Nacional de Registro (CNR) al mes de noviembre del presente año. Invitó para ello al Licenciado Julio César Merino Escobar, Gerente Legal, quien indicó que se presenta este informe, en atención a lo acordado en el Punto VI) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-10/2005 del 11 de febrero de 2005. El Licenciado Merino Escobar indicó que de un total de 121,172 hipotecas, están inscritas 120,532 y pendientes de inscribir al 30 de noviembre de 2018, un total de 640, correspondiendo de acuerdo al período de originación, un total de 8 hipotecas, al período 1982 – 1999; 1 del año 2016; 11 del año 2017 y al mes de noviembre del presente año un total de 620. En general se informó que esta actividad se está desarrollando conforme se planificó en el Plan para la Inscripción de Hipotecas en proceso, presentado a la Corte de Cuentas de la República. Asimismo, se informó sobre el plan de Inscripción de Daciones en Pago, de las cuales, de un total de 23,647 otorgadas, están inscritas al 30 de noviembre de 2018, un total de 23,526 y en proceso 121. En cuanto a las adjudicaciones en pago, de un total de 11,115 están inscritas 10,820 y en proceso 295. También se informó que se tiene en proceso de inscripción, un total de 8 compraventas que corresponden a créditos cancelados del período 1983 – 1999, que son de difícil inscripción, y del cual se adjunta el detalle de su situación actual. Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado por el Licenciado Julio César Merino Escobar, por unanimidad **ACUERDA:**

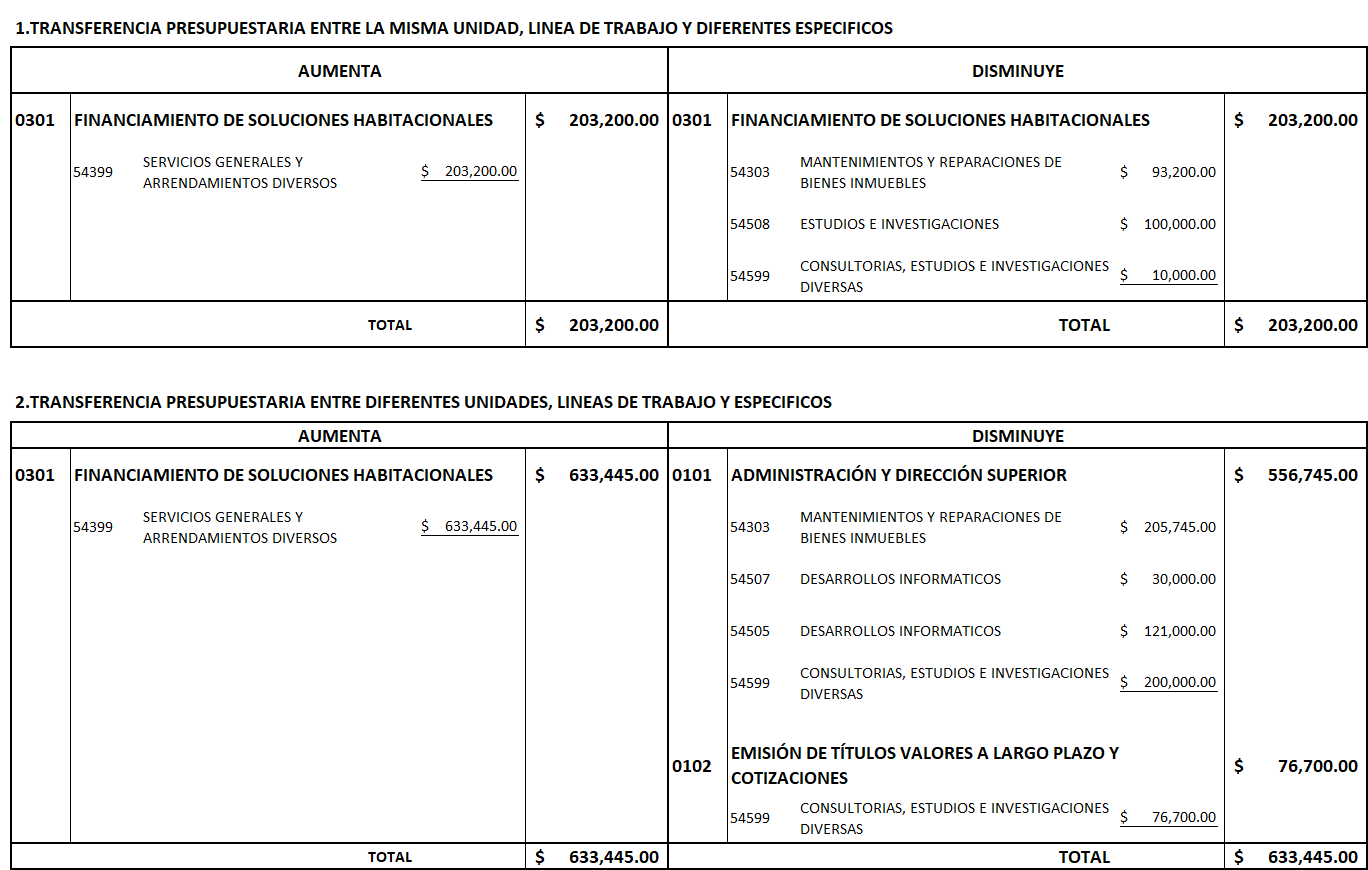
Darse por enterados del informe y de los avances sobre la ejecución del Plan de Inscripción de Documentos, que representa el **99.18%** de cumplimiento al 30 de noviembre de 2018.

**VI) VALUACION DE INMUEBLES EN USO: OFICINA CENTRAL Y EDIFICIO DE USOS MULTIPLES.**El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, informe sobre valuación de inmuebles en uso: oficina central y edificio de usos múltiples. Para su presentación invitó al Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, quien indicó como antecedentes, que se ha dado seguimiento al informe emitido por la Superintendencia Adjunta de Instituciones Estatales de Carácter Financiero (Ref. SAIEF-01-026654 del 24/11/2017) notificando resultados de Revisión contable y pericial de la aplicación de superávit al inmueble que ocupa las Oficinas Centrales del Fondo. Éste en su contenido dice: “…se autorizó un incremento en el valor del inmueble que ocupan las Oficinas Centrales distribuido en US$1,447,254.65 por terreno y US$1,767,270.98 por construcción, que asciende a US$3,214,525.63 conforme al punto IX) de acta N° JD-043/2017 del 2 de marzo de 2017 y modificación, punto IV) de JD-232/2017 del 19 de diciembre de 2017.” Señaló que el informe de la Superintendencia se refiere, a que el valúo realizado al inmueble que ocupa las Oficinas Centrales del Fondo por el perito valuador Arq. Ana Guadalupe Guillen, que sirvió de base para el registro contable autorizado por Junta Directiva el 2 de marzo de 2017, no cumple con las normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero NPB4-42; además la falta de definición de políticas y procedimientos contables para el reconocimiento de revalúos. Por lo antes expuesto, se han desarrollado actividades y efectuado las consultas técnicas a la Dirección General de Contabilidad Gubernamental y el Auditor Externo Velasquez Granados y Compañía, para atender las recomendaciones del mencionado informe según el detalle siguiente: RECOMENDACIÓN 1 DE LA SSF: Deberán practicar una nueva valuación por perito registrado y autorizado por esta Superintendencia, quien deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 23 de las Normas para la inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42). Para su cumplimiento, la Gerencia Administrativa gestionó un valúo actualizado para las Edificaciones de Oficina Central y Edificio de Usos Múltiples, para lo cual contrató a la empresa Valúos Profesionales Portillo (VAPPOR S.A. DE C.V.); requiriendo para tal efecto, el cumplimiento de la Normativa NPB4-42 Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero. RECOMENDACIÓN 2 DE LA SSF: Solicitar a la instancia correspondiente la autorización de las políticas y procedimientos contables para el reconocimiento posterior de los bienes de larga duración. Para dar cumplimiento, se definieron internamente políticas y procedimientos contables; habiéndose solicitado la opinión técnica al ente rector, Dirección General de Contabilidad Gubernamental (DGCG) y auditor externo; incorporándose en la modificación al instructivo Administración de Bienes Institucionales y los procedimientos de operatividad contable, en el sistema normativo del FONDO para el reconocimiento posterior de las de revaluaciones las Edificaciones en Uso. RECOMENDACIÓN 3 DE LA SSF: Definir el método de re-expresión para la depreciación acumulada de los activos que son revaluados por esa institución, de acuerdo con las mejores prácticas reconocidas por una autoridad en materia contable. Para dar cumplimiento, en las modificaciones al Instructivo de Administración de Bienes Institucionales, se definió el tratamiento contable para las Edificaciones en Uso; tras su reconocimiento inicial, se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Los costos del mantenimiento de los edificios se reconocen en los resultados del período en el que ocurren. Expuso la documentación de respaldo, detallando los valúos realizados, y su valor actualizado, presentando también cuadro sobre el impacto en el superávit por revaluación, así: Superávit por Revaluación $8,754,136.87. Menos: 1. Reversión partida N° 03/3960 del 31/03/2017 $3,214,525.63. Más: incremento neto por Actualización de valúo $1,050,599.45; Saldo de Superávit por revaluación (ajustado) $6,590,210.69. Luego de la presentación el Gerente de Finanzas solicita Autorizar la reversión de la partida N° 03/3960 del 31/03/2017 por valor $3,214,525.63 para reconocer el incremento en el valor en el valor del inmueble que ocupan las Oficinas Centrales y Autorizar la actualización del valor en libros y su depreciación, de los inmuebles en uso del FSV. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar la reversión de la partida N° 03/3960 del 31/03/2017 por valor $3,214,525.63 para reconocer el incremento en el valor en el valor del inmueble que ocupan las Oficinas Centrales distribuido en US$1,447,254.65 por terreno y $ 1,767,270.98 por construcción, autorizada en punto IX) de JD-043/2017 del 2 de marzo de 2017 y modificación de JD-232/2017 punto IV) del 19 de diciembre de 2017.
2. Autorizar la actualización del valor en libros y su depreciación, de los inmuebles en uso del FSV (actualmente $8,921,391.77 – valúo $ 9,971,991.22); de acuerdo a los último valúo efectuado por perito valuador Edificaciones Portillo S.A. de C.V. (VAPPOR); Edificio Oficina Central ($6,171,591.22) que comprende terreno por $4,234,371.00 y Edificaciones por $1,937,220.22 y Edificio de Usos Múltiples ($3,800,400.00) que comprende terreno por $276,487.50 y Edificaciones por $3,523,912.50, con un incremento neto total en libros de $1,050,599.45; valores que deberán actualizarse conforme a los registros contables a la fecha en que se realice la operación.
3. Notificar los resultados del seguimiento de las recomendaciones, a la Superintendencia Adjunta de Instituciones Estatales de Carácter Financiero según informe Ref. SAIEF-01-026654 del 24/11/2017.
4. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

**VII) TRANSFERENCIAS PRESUPUESTARIAS A DICIEMBRE 2018.** El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Licenciado René Cuellar Marenco, Gerente de Finanzas, para presentar a Junta Directiva solicitud de transferencias presupuestarias. Explicó el Licenciado Cuéllar que se solicitan transferencias para cubrir egresos en Unidades Presupuestarias, líneas de trabajo y específicos que están con saldos bajos en relación a las necesidades presentadas y es necesario transferirles recursos para la buena marcha de la Institución tomando de ahorros de otras unidades, líneas y específicos, esto sin incrementar el presupuesto aprobado. Explicó que, en el Presupuesto Institucional, en las Disposiciones Generales, en el numeral 7, literal c), se autoriza a efectuar transferencias con aprobación de Junta Directiva, explicándose que en ningún caso se harán transferencias de Presupuesto de Egresos destinados a Inversión para gastos corrientes. Las transferencias solicitadas se expusieron en detalle en cuadros presentados, los cuales se anexan a la presente acta, siendo las principales transferencias para contar con suficiente disponibilidad para los servicios básicos de activos extraordinarios al cierre de diciembre del presente año, a solicitud de la Gerencia de Servicio al Cliente. Por tanto, el Gerente invitado recomienda y solicita a Junta Directiva autorizar las transferencias que se detallan por considerarse que son necesarias para la buena administración Institucional. Junta Directiva luego de conocer los detalles de la solicitud, presentada por el Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, por unanimidad **ACUERDA**:

1. Autorizar Transferencia Presupuestaria entre la misma Unidad, líneas de trabajo y diferentes específicos por un monto de US$203,200.00; y Transferencia Presupuestaria entre diferentes Unidades, líneas de trabajo y específicos por un monto de US$633,445.00, así:



**B)** Este Punto se ratifica en esta misma sesión.

**VIII) APROBACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA NUEVO PROCESO DEL SERVICIO DE COLECTURÍA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRÉSTAMOS.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, los Términos de Referencia de los SERVICIOS DE COLECTURIA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRESTAMOS**.** Para su presentación invitó al Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, y al Licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI). Indicó el Licenciado Cuéllar que en Punto VI) del Acta de sesión de Junta Directiva No. JD-223/2018 de fecha 06/12/2018, Junta Directiva autorizó la contratación por tres años de los “Servicios de Colecturía y Transferencia de Pagos de cuotas de Préstamos”, a las sociedades siguientes: BANCO PROMERICA, S.A.; BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A.; BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, S.A.; BANCO AGRICOLA, S.A., BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.; BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A.; BANCO G&T CONTINENTAL EL SALVADOR, S.A.; PUNTO EXPRESS, S.A. DE C.V. Explicó que la contratación del Servicio de Pagos a Préstamos, se ejecutará bajo la exclusión establecida en el literal d) de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP). Considerando las ventajas de la inclusión financiera y de brindar a los clientes del FSV de más puntos de atención para que puedan realizar el pago de sus cuotas de préstamos, se somete a consideración de la Junta Directiva, autorizar un nuevo proceso al iniciado el pasado 11/10/2018 con la aprobación de los Términos de Referencia para los “Servicios de Colecturía y Transferencia de Pagos de cuotas de Préstamos”; para lo cual se propone enviar invitación para participar a los bancos autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero y a las empresas con experiencia en colecturía, siguientes: 1) Banco de Fomento Agropecuario; 2) Banco de América Central, S.A., y, 3) Federación de Cajas de Crédito y de Bancos de los Trabajadores (FEDECREDITO). Señaló que, con la finalidad de contar con la participación de más ofertantes en el presente proceso, se han modificado algunos aspectos de los Términos de Referencia. Expuso en detalle el objetivo de este proceso, que es contratar con Bancos, Financieras y Empresas los servicios de colecturía de pagos de cuotas de préstamos; señalando en detalle las obligaciones de los Contratistas así: Recibir pagos en TAQUILLAS o PUNTOS DE ATENCIÓN, CANALES ELECTRONICOS (WEB, MOVIL, ATM, KIOSCOS), bajo cualquiera de las siguientes modalidades: a) Pagos Individuales; y b) Pagos Colectivos (Planillas). Transferir electrónicamente los datos relacionados con los pagos recibidos durante el día, en forma eficiente, segura, ágil y oportuna. Depositar en la cuenta bancaria que el FSV indique, los recursos colectados. Asimismo, detalló las modalidades de colectores, los requerimientos específicos que se solicitan, los criterios de evaluación, garantías, etc. Junta Directiva, luego de conocer los Términos de Referencia presentados por el Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, y el Licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar que se inicie un nuevo Proceso Complementario para los “SERVICIOS DE COLECTURÍA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRÉSTAMOS”.
2. Aprobar los Términos de Referencia para el nuevo proceso de los “SERVICIOS DE COLECTURÍA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRÉSTAMOS”.
3. Aprobar la lista de invitados a participar en el presente proceso complementario de contratación de los Servicios de Colecturía de Pagos de cuotas de Préstamos, así: Banco de Fomento Agropecuario; Banco de América Central, S.A., y, Federación de Cajas de Crédito y de Bancos de los Trabajadores (FEDECREDITO).
4. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

**IX) AUTORIZACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.** El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, para someter a aprobación de Junta Directiva, los precios de venta de 11 Activos Extraordinarios, de conformidad con las Normas Institucionales de Crédito, en su Capítulo III Otras Disposiciones, Venta de Inmuebles Recuperados, Art. 20, numeral 3. El Licenciado Villegas expuso que los precios de venta de dichos Activos, de conformidad al Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios, ascienden a la cantidad de $98,783.08 según avalúos técnicos

Junta Directiva, conocida la recomendación presentada por el Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar los precios de venta de 11 Activos Extraordinarios por un monto de $98,783.08 según listado que se anexa a la presente acta.
2. Autorizar que se haga efectiva la reserva de saneamiento \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Este Punto se ratifica en esta misma sesión.

**Supresión de información confidencial, conforme a lo dispuesto en el art. 24 lit. d) LAIP.**

**X) MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE NOVIEMBRE 2018.** El Presidente y Director Ejecutivo, invitó al Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, para presentar a los Directores el Monitor de Operaciones. Este documento preparado por la Gerencia de Planificación proporciona una comparación estadística de los resultados acumulados del presente año con los de los últimos cuatro años. En resumen, con respecto a los principales rubros se obtienen ingresos de operación por $100.54 millones; egresos de operación por $70.11 millones y un excedente de $30.43 millones. La cartera hipotecaria alcanzó 97,792 préstamos vigentes con adeudos de $965.89 millones. Se acumulan 4,832 créditos otorgados por $80.93 millones. La comercialización de activos extraordinarios acumula 795 inmuebles por $8.60 millones, que comprenden 774 ventas al crédito por $8.40 millones y 21 ventas al contado por $0.20 millones. La devolución de cotizaciones acumula 14,895 casos atendidos por $8.18 millones que comprenden capital e intereses. Adicionalmente, se realizaron 2,915 traslados de cotizaciones a saldos de préstamos por $0.82 millones. Del total de la cartera hipotecaria, el 99.4% (97,157 hipotecas) están inscritas y únicamente un 0.6% (635 hipotecas) están en su período normal de inscripción, en el período informado han sido inscritas 4,983 hipotecas. La Disponibilidad Financiera registra $81.43 millones, que no incluye $3.51 millones que corresponden al Fondo de Protección del personal del FSV. Junta Directiva, conocido el documento preparado por el Gerente de Planificación, y luego de efectuar el análisis y comentarios correspondientes, por unanimidad ACUERDA:

Dar por recibido el Monitor de Operaciones y Disponibilidad Financiera al mes de noviembre 2018.

**XI) SOLICITUD DEL ING. JUAN CARLOS HURTADO CASTILLO DE FACTIBILIDAD PARA PROYECTO CONDOMINIO APARTAMENTOS LAYCO.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por el Ing. Juan Carlos Hurtado Castillo,de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto Condominio Apartamentos Layco. Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación.

Junta Directiva luego de evaluar la solicitud, conclusiones y recomendación del Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Otorgar factibilidad de financiamiento al proyecto “**CONDOMINIO APARTAMENTOS LAYCO”**, ubicado 25 calle poniente No 936, Colonia Layco, San Salvador, propiedad del Constructor **Juan Carlos Hurtado Castillo,** con precios de venta desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV el **90%** del precio de venta presentado por el constructor en el cuadro de valores, entendiéndose que todo crédito solicitado, se otorgará con base a la normativa vigente en su momento.
2. Antes de proceder a otorgar el crédito, las viviendas deberán estar completamente terminadas y recibidas a entera satisfacción por parte del área de Supervisión de Proyectos del FSV, contando con las respectivas recepciones, autorizaciones y habilitaciones que exigen los organismos reguladores correspondientes.
3. Ratificar este punto en esta sesión.

**Supresión de información confidencial, conforme a lo dispuesto en el art. 24 lit. d) LAIP.**

**XII) SOLICITUD DE SRA. YANIRA JEANNETTE VÁSQUEZ, DE MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DE PARCELACIÓN BRISAS DEL PARAÍSO II.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por Sra. Yanira Jeannette Vásquez, de modificación de factibilidad de PARCELACIÓN BRISAS DEL PARAÍSO II. Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación.

Junta Directiva luego de evaluar la solicitud, conclusiones y recomendación del Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Aprobar la modificación de la Factibilidad al proyecto PARCELACIÓN BRISAS DEL PARAÍSO II, ubicado en Cantón Las Lomitas, municipio de San Miguel, departamento de San Miguel, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a nombre de Yanira Jeannette Vásquez de Vanegas y la otra para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a nombre de Ideas Arquitectónicas, S.A. de C.V. con precios de venta desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV el 90% del precio de venta, presentado por el constructor en el cuadro de valores, entendiéndose que todo crédito solicitado, se otorgará con base a la normativa vigente en su momento.
2. Antes de proceder a otorgar el crédito, las viviendas deberán estar completamente terminadas y recibidas a entera satisfacción por parte del área de Supervisión de Proyectos del FSV, contando con las respectivas recepciones, autorizaciones y habilitaciones que exigen los organismos reguladores correspondientes.
3. Ratificar este punto en esta sesión.

**Supresión de información confidencial, conforme a lo dispuesto en el art. 24 lit. d) LAIP.**

**XIII) SOLICITUD DE TESHAL, S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD PROYECTO CASA HABITACIONAL CIUDAD PACÍFICA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por TESHAL, S.A. DE C.V., de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto **CASA HABITACIONAL CIUDAD PACÍFICA**. Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación.

Junta Directiva luego de evaluar la solicitud, conclusiones y recomendación del Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Otorgar factibilidad de financiamiento al proyecto “**Casa habitacional Ciudad Pacífica, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, San Miguel”**, ubicado Sobre Boulevard el Progreso,Urbanización Ciudad Pacifica, departamento de San Miguel, propiedad del Constructor: **TESHAL S.A. DE C.V.,** con precios de venta de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; financiando el FSV el **90%** del precio de venta presentado por el constructor en el cuadro de valores, entendiéndose que todo crédito solicitado, se otorgará con base a la normativa vigente en su momento.
2. Antes de proceder a otorgar el crédito, las viviendas deberán estar completamente terminadas y recibidas por el Área de Supervisión de Proyectos del FSV, a entera satisfacción y por los clientes interesados, contando con las respectivas recepciones de obra y/o habilitaciones y Permiso de habitar que exigen los organismos reguladores correspondientes
3. Ratificar este punto en esta sesión.

**Supresión de información confidencial, conforme a lo dispuesto en el art. 24 lit. d) LAIP.**

**XIV) AUTORIZACIÓN DE PLAZA PERMANENTE DE TÉCNICO ESPECIALISTA EN CONSTRUCCIÓN.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud de una plaza permanente. Para su presentación invitó al Licenciado Ricardo Antonio Ávila Cardona, Gerente Administrativo, quien indicó como antecedentes, que con el programa de mejora continua, que se realiza en el Fondo social para la vivienda, la Gerencia Administrativa brinda al personal o empleados, un servicio de atención en suministro, mantenimiento y adecuación de espacios, para que se trabaje en un ambiente cómodo y amplio, siendo esto necesario para el desarrollo de todos los servicios, viéndose reflejado en la atención que brindamos a nuestros clientes. Con esta necesidad es importante la contratación de personal especializado en el área de Diseño, tramitología, construcción y remodelaciones a desarrollar dentro de la institución la cual servirá como apoyo a las diferentes áreas que requerirán este tipo de servicio. En virtud de lo anterior, desde el año 2010, Junta Directiva aprobó la plaza temporal de Técnico Especialista en Construcción, la cual se encuentra activa y se ha venido prorrogando por períodos de un año, siendo desempeñada por la Arquitecta Alma América Tobar de Osorio. Señaló que desde que se creó la plaza temporal, ha sido necesaria la solicitud de sus prorrogas anuales, debido a que, en forma continua y permanente, la institución requiere de remodelaciones, adecuaciones y habilitaciones de espacios de acuerdo a las necesidades, que requieren las diferentes unidades organizativas a la Gerencia Administrativa, dentro de las que destacan: Diseño, dibujo, tramitación de los permisos para el Proyecto de construcción del edificio de usos múltiples. Diseño de mobiliario y espacios funcionales de las diferentes oficinas, áreas y espacios comunes del edificio de usos múltiples. Diseño de mobiliario y adecuación de espacios del archivo general. Diseño y remodelación de la Unidad de Cartera. Diseño y readecuación del Área de Trabajo de la Gerencia de Tecnología. Diseño, readecuación y habilitación de espacios de la Clínica empresarial. Diseño, adecuación y supervisión de Sucursal Paseo. Diseño y adecuación de mobiliario para diferentes áreas organizativas. Diseño y adecuación de la oficina destinada para la Agencia Bancaria. Diseño y adecuación de espacio para el área de Ventas. Presentación de propuestas de remodelación de diferentes unidades organizativas. Indicó que estas tareas de diseño, remodelación, supervisión y adecuación de espacios se han convertido en tareas permanentes, teniendo programadas a corto o mediano plazo las siguientes: 1- Desarrollo del proyecto completo de la AMPLIACION DE LAS OFICINAS CENTRALES DEL FSV. El cual se construirá en 2 etapas. Dibujo, elaboración, corrección y ordenamiento de planos constructivos del proyecto de ampliación, la tramitología para los permisos correspondientes al proyecto. 2- Elaboración y corrección de las bases de Licitación. 3- Construcción de la 1° etapa en el 2019 y las 2° etapa para el 2020, readecuación de las oficias centrales en el 2021. 4- Apoyar en la revisión, evaluación y aprobación de las ofertas para las licitaciones de la construcción de las 2 etapas del proyecto del FSV. 5- Desarrollo de los proyectos de mejoras, remodelación y ampliación para la Agencia de Santa Ana. 6- Mejoras, readecuaciones o remodelaciones que surgen continuamente para los edificios de las oficinas centrales y de Usos Múltiples. 7- Continuar apoyando en las auditorías y declaración en juzgados, relacionadas con la construcción del Edificio de Usos Múltiples del FSV. Considerando lo antes expuesto, se requiere que la actual Plaza Temporal de Técnico Especialista en Construcción, se pase a plaza permanente, bajo la autoridad del Gerente Administrativo, para que se continúen realizando las siguientes actividades, que formarán parte de sus funciones: Diseños, dibujos y/o planos arquitectónicos de Anteproyectos o Proyectos de remodelación y construcción de los diferentes espacios que se requieran. Elaboración de especificaciones técnicas en los proyectos de construcción que se requieran por las diferentes unidades organizativas. Elaboración de estimación de presupuestos para los diferentes proyectos. Cotizar e investigar sobre materiales o técnica a implementar en los proyectos. Tramitación de los proyectos de construcción a ejecutar en las diferentes instituciones que se requieran. Elaboración de requerimientos para UACI de los proyectos a ejecutar. Elaborar Informes de los diferentes proyectos en ejecución. Administrar y elaborar las bases de Licitación u Órdenes de Compra en apoyo al área de Recursos Logísticos y a la Gerencia administrativa. Supervisar e informar de los avances de proyectos en ejecución. Luego de exponer los detalles de la propuesta, se solicita a Junta Directiva, autorizar el cambio de la plaza temporal a permanente, de conformidad con los detalles antes expuestos. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado Ricardo Antonio Ávila Cardona, Gerente Administrativo, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar el cambio, de temporal a Permanente, de la plaza deTÉCNICO ESPECIALISTA EN CONSTRUCCIÓN, de la Arquitecta ALMA AMÉRICA TOBAR DE OSORIO, con un salario de mensual de UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS 25/100 DÓLARES ($1,476.25), quedando ésta bajo la autoridad del Gerente Administrativo.
2. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**XV) RENUNCIA DEL COORDINADOR DE LA UNIDAD DE RIESGOS.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a los Directores sobre renuncia de personal ejecutivo. Explicó el Gerente General que con fecha 30 de noviembre de 2018, se recibió carta de renuncia del LIC. ÁLVARO ENRIQUE SÁNCHEZ TURCIOS, al cargo de Coordinador de la Unidad de Riesgos, efectiva a partir del 1 de enero de 2019. Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Dar por conocida la renuncia irrevocable del LIC. ÁLVARO ENRIQUE SÁNCHEZ TURCIOS, al cargo de Coordinador de la Unidad de Riesgos, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019.
2. Autorizar que se cancele al Licenciado Álvaro Enrique Sánchez Turcios, la gratificación por servicios prestados y demás prestaciones que le corresponden, de conformidad con la Ley y Reglamento Interno de Trabajo del FSV.
3. Este Punto se ratifica en esta misma sesión.

**XVI) INFORME SOBRE LA PRESENTACIÓN DE CONSTANCIAS DE INFRACCIONES LABORALES, PARA CONTRATAR CON EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV).** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, el Informe relacionado a la presentación de constancias de infracciones laborales para contratar con el Fondo Social para la Vivienda (FSV). Para su presentación invitó al licenciado Julio César Merino Escobar, Gerente Legal, al licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI) en representación del Jefe de la UACI, al ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, y en compañía de la licenciada Thelma Margarita Villalta Viscarra, Jefa de la Unidad Técnica Legal. Los invitados explicaron que, de conformidad con el Punto XII) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-169/2018 de fecha 20/09/2018, se efectuó el nombramiento de una Comisión para analizar la incorporación de la Constancia de Infracciones Laborales en los procesos de adquisiciones y contrataciones, el cual presenta su informe en esta fecha. Explicaron que se solicitó opinión al Director General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social. En respuesta se recibió carta relacionada, el 8 de noviembre de 2018, manifestando que la Dirección General de Inspección de Trabajo, a petición del interesado, sea persona natural o jurídica, el documento que emite es una constancia sobre si tiene procedimientos administrativos fehacientes en trámite o no, que tendrá los efectos legales que la norma aplicable al caso particular determine expresamente. Con respecto a las implicaciones para la institución FSV y los efectos en los procesos respectivos, menciona que es la UNAC con base al Art. 7 de la LACAP la que debe brindar la opinión correspondiente. Consultada la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (UNAC), respondió lo siguiente: “…Por lo que es necesario aclarar que la  Constancia de Infracciones Laborales, emitida por la Dirección General de Inspección de Trabajo, que tiene como finalidad hacer constar que la parte empleadora si tienen o no diligencias de índole laboral pendiente de solución con la parte trabajadora, según lo manifestado por la Dirección encargada de emitirlas y tal y como se ha verificado que está publicado en la página web del Ministerio de Trabajo <http://www.mtps.gob.sv/servicios/constancia-de-infracciones-laborales/>, no es requisito indispensable exigido por la LACAP para acreditar el cumplimiento de las obligaciones de tipo social requerido en el Art. 25 LACAP, no obstante, la Institución contratante podría incorporarla si así lo considera conveniente de acuerdo a la naturaleza de la contratación como criterio de responsabilidad social pero debe analizarse detenidamente en la forma de como incorporarlo en la base de licitación por dicha institución, en virtud de ello esta Unidad Normativa previo a la incorporación de tal criterio por esa institución, queda a la disposición de brindar el apoyo para determinar el mecanismo de incorporación de dicho criterio.” **Se presentó también pronunciamiento de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Corte Suprema de Justicia, del 24 de febrero de 2016, en una situación similar a la presentada, en la *Sentencia 285-2010*, que dice:** “*La Parte apelante pretende impugnar la validez legal de dos actos administrativos emitidos por la misma autoridad demandada por cuanto, a tenor de los considerandos de la misma, la oferta de la sociedad demandante no fue tomada en cuenta y ni siquiera evaluada ya que, aunque cumplía con todos los requisitos técnicos para la adjudicación de los lotes 1-a y 1-b, según el razonamiento del consejo directivo del IPSFA, dicha oferta no era elegible dado que FUNTER tiene un proceso pendiente en contra de la autoridad adjudicante ante la Corte Suprema de Justicia. Es así que las bases de licitación correspondientes al concurso al establecer una restricción para licitantes que tengan asuntos judiciales pendientes con el IPSFA, se comete una clara violación a los artículos 25 y 26 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública.*” “*…Analizado dicho artículo esta Sala advierte que no es impedimento para ofertar y contratar el tener litigio pendiente con la administración ofertante. Ello tiene una razón de ser: las reglas de incapacidad son limitaciones al derecho de libertad en general y al derecho de contratar en particular, y por esa razón deben ser objeto de una previa determinación legal. Así, en el presente caso, el tener controversias legales pendientes con la Administración ofertante, no ha sido establecido por el legislador como una causa de incapacidad para contratar.*”

Con base en lo antes expuesto y explicado ampliamente, la Comisión emite las siguientes conclusiones:

1. El Artículo 43 de la LACAP, establece que: “Previo a toda licitación o todo concurso, deberán elaborarse las bases correspondientes, las que, sin perjuicio de las Leyes o Reglamentos aplicables, **constituyen el instrumento particular que regulará a la contratación especifica.** Las bases de licitación o de concurso se regirán por los modelos y documentos guías emitidos por la UNAC, sin perjuicio de las particularidades y requerimientos especiales en cada caso.” (lo subrayado y en negrita es propio).
2. De conformidad a lo establecido en la LACAP y en concordancia con las respuestas a consultas vertidas, tanto por la UNAC como por el MINITRAB, no existe impedimento legal que prohíba se incorpore en las Bases de Licitación, Especificaciones Técnicas o Términos de Referencia la Constancia de Infracciones Laborales que provee la Dirección General de Inspecciones de Trabajo, dependencia del Ministerio de Trabajo.
3. No obstante lo anterior, en la opinión de la UNAC también se estableció que dicha Constancia de Infracciones Laborales del Ministerio de Trabajo no es un requisito indispensable exigido por la LACAP; en este sentido, y considerando la ***Sentencia 285-2010 de la Sala de lo Contencioso Administrativo***, se puede agregar una conclusión en cuanto que **“…tener controversias legales pendientes con la Administración ofertante, no ha sido establecido por el legislador como una causa de incapacidad para contratar.”**

Luego de la exposición se solicita dar por recibido el informe de la Comisión. Los Directores, respecto del contenido del informe, valorando por mayoría, las siguientes consideraciones: Que por las incidencias que se podría tener en los procesos de adquisiciones y contrataciones, el requisito de la constancia laboral relacionada, excedería a los requeridos por la ley; además, anticipadamente no se debe considerar responsable a un ofertante por el hecho de tener iniciado un proceso en una instancia de diferente competencia a la del FSV, en la que no existe una decisión que lo hubiese determinado como responsable. Siendo que a la fecha ya existen procesos en los que se requirió la mencionada constancia, es conveniente a los intereses del FSV que en lo sucesivo la misma no sea requerida. Se hace constar que el señor Federico Bermúdez, expresó abstenerse de votar, por no compartir la opinión de la mayoría, por considerar que tal documento protege los derechos de los trabajadores, en vista que los patronos cumplen en un 93% y en un 7 % no cumplen; punto de vista que fue compartido por el representante del Sector Laboral, señor Gilberto Lazo. Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado por la Comisión integrada por el Licenciado Julio César Merino Escobar, Gerente Legal, el Licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI) en representación del Jefe de la UACI, el Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, y en compañía de la Licenciada Thelma Margarita Villalta Viscarra, Jefa de la Unidad Técnica Legal, por mayoría **ACUERDA:**

1. Dar por conocido el informe de la comisión nombrada.
2. Determinar que en futuros procesos de adquisiciones y contrataciones del FSV, no se establecerá como requisito que se presente la constancia de infracciones laborales que provee la Dirección General de Inspecciones de Trabajo, del Ministerio de Trabajo.
3. Ratificar este punto en esta sesión.

**XVII) SOLICITUD DE INAPLICABILIDAD DE TÉRMINOS DE REFERENCIAS.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, el Informe relacionado con la presentación de constancias de infracciones laborales para contratar con el FSV. Para su presentación invitó al Licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI) y al Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, como solicitante del proceso de contratación de los “SERVICIOS DE COLECTURÍA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRÉSTAMOS”. Explicó el Licenciado García que, en Sesión de Junta Directiva JD-184/2018 de fecha 11 de octubre de 2018, en el Acuerdo, letra e) del numeral 10.Presentación de documentos: “e) Presentar constancia original de Infracciones Laborales, en la cual se haga constar que no tienen diligencias de índole laboral, pendiente de solución con la parte trabajadora, emitida por la Dirección General de Inspección de Trabajo, esta constancia deberá haber sido emitida en un período no mayor a 10 días hábiles respecto a la fecha de la presentación de la oferta.” Además expuso los antecedentes sobre el proceso de contratación de los “Servicios de Colecturía y Transferencia de Pagos de cuotas de Préstamos”, indicando la situación actual de los bancos adjudicados, señalando que de los 8 bancos adjudicados hasta la fecha 3 han presentado la documentación requerida, con la observación que no cumplen con el requisito solicitado en el literal e) del numeral 10 Presentación de documentos de los Términos de Referencia, en el sentido que tienen diligencia de índole laboral pendiente de solución en el Ministerio de Trabajo. El plazo para presentar la documentación mencionada vence el día viernes 14 de diciembre de este año, por lo que existe la probabilidad que los restantes 5 bancos, se encuentren en la misma situación de tener diligencias pendientes de índole laboral. Acotó que la contratación de los servicios de colecturía, se hace necesaria debido al volumen de operaciones que realiza esta dependencia y para facilitarle a los clientes mayor número de puntos de recepción identificados por los mismos para realizar los pagos. También se considera que el FSV no cuenta con colecturía institucional para captar los pagos, y los servicios de colecturía prestados por los bancos son más rentables para la institución, por lo que la no contratación de los Bancos limitaría la captación de los pagos y restaría puntos de pago a los usuarios del FSV. Además, sobre la exigencia de este requisito, se solicitó opinión a la UNAC y en su opinión, se determinó que dicha Constancia no es un requisito indispensable exigido por la LACAP; en este sentido, y considerando la Sentencia 285-2010 de la Sala de lo Contencioso Administrativo, se puede agregar una conclusión en cuanto a que: ”…tener controversias legales pendientes con la Administración ofertante, no ha sido establecido por el legislador como una causa de incapacidad para contratar”. Por lo anterior, se solicita la reconsideración de la medida antes indicada, a fin de continuar el proceso de contratación de los bancos, lo cual sería acorde a los intereses del FSV y del público usuario del FSV. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI) y al Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Declarar inaplicable en el proceso de “SERVICIOS DE COLECTURÍA Y TRANSFERENCIA DE PAGOS DE CUOTAS DE PRÉSTAMOS”, el literal e) del numeral 10) Presentación de documentación de los Términos de Referencia.
2. Ratificar este punto en esta sesión.

**XVIII) ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN.** Los Directores presentes, conforme lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Acceso a la Información Pública y a lo establecido en los Arts. 27 y 28 del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública; y punto VIII del acta de sesión de Junta Directiva JD-080/2012 del 4 de mayo de 2012, indican que en la presente sesión no hay acuerdos de información reservada.

Y no habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión a las veinte horas con treinta minutos del día mencionado al inicio de la presente acta que firmamos:

***La presente acta es conforme con su original, la cual se encuentra firmada por los Directores: José Roberto Góchez Espinoza, José Federico Bermúdez Vega, Roberto Díaz Aguilar, José María Esperanza Amaya, Enrique Oñate Muyshondt y Gilberto Lazo Romero, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, José Tomás Chévez Ruíz.***