**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-061/2019**

**DEL 28 DE MARZO DE 2019**

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 veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-061/2019 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: ELVIA VIOLETA MENJIVAR ESCALANTE y CARLOS ROBERTO ALVARADO CELIS, Directores Suplentes. Estuvo presente también el ING. LUIS GILBERTO BARAHONA DELGADO, Gerente General en Funciones.** 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. **APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS PERSONALES**
5. **INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCION DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACION DE CREDITOS EN MORA AL MES DE FEBRERO DE 2019**
6. **APROBACIÓN DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROCESO DE MERCADO BURSÁTIL No. MB-05/2019 “CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL EN EL FSV”**
7. **INFORME DEL PLAN DE CONTINGENCIA Y ESTRATEGIA PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE VALÚOS DE BIENES INMUEBLES**
8. **REVALIDACIÓN DE PRECALIFICACIÓN DE “RESIDENCIAL LINDA VISTA”, SAN ANTONIO DEL MONTE, SONSONATE**
9. **SOLICITUD PARA VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS INDEMNIZADOS POR LA COMPAÑÍA DE SEGUROS**
10. **AUTORIZACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**
11. **MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE FEBRERO DE 2019**
12. **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE FIRMA DE DOCUMENTACIÓN DE LA DONACIÓN DE TERRENO DE LA ESCUELA 10 DE OCTUBRE**
13. **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-060/2019 del 27 de marzo de 2019, la cual fue ratificada.

**III) RESOLUCION DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, 19 solicitudes de crédito por un monto de $327,724.45, según consta en el Acta N° 061 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva. Se hizo la presentación por parte de la Licenciada Norma Yasmina Monroy de Castellanos, Gerente de Créditos en Funciones, de los proyectos habitacionales en los que están ubicadas las viviendas nuevas que se están aprobando en esta ocasión.

**IV) APROBACION DE PRESTAMOS PERSONALES.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva tres solicitudes de préstamo personal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_según consta en el Acta N° 007 del correspondiente libro de actas que a ese efecto lleva el Área de Gestión y Desarrollo Humano.

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

**V) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS EN MORA AL MES DE FEBRERO DE 2019.** El Presidente y Director Ejecutivo informa a Junta Directiva sobre el desarrollo del Plan Integral de Recuperación de Créditos en Mora (PIM) al 28 de febrero de 2019, en cumplimiento a lo instruido en el punto III) numeral 5 del acta de Sesión de Junta Directiva N° JD-18/2001, del 26 de febrero de 2001. Para exponer en detalle los resultados, invitó al Ing. Jaime Aristides Choto Galán, Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, de la Gerencia de Créditos. El Ing. Choto indicó que la mora al mes de febrero de 2019, es de 2,795 préstamos por $29.02 millones, resultando un índice de mora del 2.89% en número y 3.02% en monto. Señaló además que este índice, comparado con el índice de mora al mes de febrero de 2018 de 3.13%, muestra que la mora ha variado en 0.11 puntos porcentuales. Presentó estadísticas varias, relacionadas con la gestión de la mora; y la mora por línea de crédito. También informó que, al mes de febrero de 2019, se han captado en efectivo $25.6 millones por un total de 215,963 cuotas. Del total captado en efectivo, corresponden a aplicaciones a saldos en mora $10.2 millones. Adicionalmente expresó que se han aplicado a créditos en mora: $300.8 miles por daciones en pago; $740.7 miles por refinanciamientos o reestructuración de créditos; y $38.6 miles por aplicación de cotizaciones a préstamos en mora. Sobre esto último se han aplicado cotizaciones a préstamos desde noviembre de 2005 al mes de febrero de 2019, un total de $29.0 millones en un total de 121,145 casos, resultando después de dicha aplicación, que 8,585 casos se cancelaron; 90,605 se mantienen sanos o sanearon su crédito; 11,634 mantuvieron mora de hasta 90 días, y 10,321 aun permanecieron como créditos vencidos con más de 90 días en mora correspondientes a dicho período. Adicionalmente se presentó una comparación de la recuperación de pagos en los últimos tres años, y una comparación de cuotas recibidas entre cuotas teóricas en número y monto. También se informó sobre los resultados de: plan de reducción de cuotas para mantener sanidad de cartera; planes temporales de pago por desempleo; y reestructuraciones de deuda, informando de las principales causas y estadísticas de daciones en pago, con un acumulado por año a febrero de 2019, de 91 daciones contra 83 daciones en el mismo período del año 2018. Finalmente, se presentó de forma integral, el cuadro estadístico sobre la gestión de la cartera hipotecaria al mes de febrero de 2019 y la gestión que se hace para la recuperación de los créditos que se registran en cuentas de orden. Asimismo, se incluyó en este informe el seguimiento sobre la gestión de cobro de cuentas de orden y su recuperación y el impacto estimado de las principales alternativas de solución en el índice de mora, y los resultados de los contratos de gestión de cobro administrativo externo. Junta Directiva luego de conocer los detalles del informe presentado por el Ing. Jaime Aristides Choto Galán, Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, de la Gerencia de Créditos, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibido el informe del Plan Integral de Mora (PIM) al mes de febrero de 2019, que incluye la aplicación de cotizaciones a préstamos, las medidas para contrarrestar la mora en el FSV, la comparación de la recuperación de los pagos durante los últimos tres años, el seguimiento sobre las cuentas de orden y su recuperación, el indicador de cuotas recibidas y monto teórico, impacto estimado de las principales alternativas de solución en el índice de mora y de los resultados de gestión de los contratos vigentes de cobro externo.

**VI) APROBACIÓN DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROCESO DE MERCADO BURSÁTIL No. MB-05/2019 “CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL EN EL FSV”.** Se hace constar que el Ingeniero Enrique Oñate Muyshondt se retiró de la sesión al discutirse y resolverse este punto, dando entero cumplimiento al Art. 24 de la Ley del FSV. El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, las Especificaciones Técnicas para la contratación a través de la Bolsa de Productos y Servicios de El Salvador, S.A. de C.V. (BOLPROS) del Proceso de Mercado Bursátil No. MB-05/2019 “CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL EN EL FSV”.Para su presentación invitó al Licenciado René Antonio Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, acompañado del Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI).

 Expuso en detalle los requerimientos técnicos de la consultoría a contratarse, de conformidad con lo indicado en el documento que se anexa a la presente acta. También se señaló que se considera conveniente a los intereses Institucionales y al interés público en general efectuar a través de BOLPROS el proceso de contratación de los servicios de Consultoría para realizar Diagnóstico sobre la gestión del Riesgo Operacional en el FSV, pues se considera que el proceso de contratación bursátil cumple con los requerimientos de agilidad, transparencia, eficiencia, competitividad y ahorro requeridos por la Institución; y de conformidad con el artículo 2 literal e) de la LACAP. Indicó los requerimientos administrativos y técnicos, garantías, plazos, etc. Junta Directiva, luego de conocer las Especificaciones Técnicas presentadas por el Licenciado René Antonio Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, acompañado del Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), por unanimidad **ACUERDA:**

1. Aprobar la contratación de la consultoría para la realización de DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL EN EL FSV,bajo el mecanismo de BOLPROS hasta por un precio de **$60,000.00** (IVA incluido).
2. Aprobar las especificaciones técnicas para el desarrollo del Proceso de Mercado Bursátil No. MB-05/2019 “CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL EN EL FSV”.
3. Delegar al Presidente y Director Ejecutivo del FSV para suscribir la documentación legal para formalizar la contratación del servicio, hasta finalizar la operación, a través de BOLPROS.
4. Nombrar como Administradora de este contrato a la Coordinadora de la Unidad de Riesgos, o quien haga sus veces.
5. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

**Supresión de información reservada, de conformidad a lo dispuesto en el art. 19 lit. g) LAIP, para el plazo de TRES MESES. Declaratoria de reserva N° JD/2019/­­­1544.**

**VII) INFORME DEL PLAN DE CONTINGENCIA Y ESTRATEGIA PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE VALÚOS DE BIENES INMUEBLES Y PRORROGA DE CONTRATOS.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, el informe del plan de contingencia y estrategia para el servicio de elaboración de valúos de bienes inmuebles. Invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación. En la presentación el Gerente invitado explicó que el proceso de licitación del “CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS” se ha desarrollado en tres ocasiones desde mayo de 2018, siendo las dos primeras veces declarado desierto y una tercera vez adjudicado mediante la LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-01/2019 “CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS”. Indicó que en el lapso de tiempo comprendido entre agosto de 2018 hasta marzo de 2019, para no parar la continuidad del negocio se planteó una estrategia, que fue aprobada según punto XVI) del acta de sesión de Junta Directiva No. JD-132/2018 del 19 de julio de 2018, denominado “PLAN DE CONTINGENCIA PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES” de forma temporal, con plazo de hasta 4 meses a partir del 08 de agosto de 2018, el cual se ha prorrogado hasta la fecha por los buenos resultados que ha dado. Dicho plan tuvo como propósito: brindar los servicios de elaboración de avalúos de bienes inmuebles para las solicitudes de crédito, con el objetivo primordial de mantener la continuidad del negocio, lográndolo a través de la optimización de los recursos existentes. Se consideraron dos líneas de acción desarrolladas para asegurarnos de mantener la continuidad del negocio mediante los servicios de elaboración de avalúos: La línea de acción 1 que consistía en modificación de las bases de licitación; y la línea de acción 2 que consistía en atender los avalúos para las solicitudes de crédito, a través de empleados temporales del FSV, de acuerdo a lo permitido en la Norma NPB4-42 de la SSF, contratando para esto un total de 10 empleados de forma temporal hasta iniciar los contratos derivados de la licitación. El informe de desempeño de los peritos en el plan de contingencia, muestra que la eficiencia de los peritos contratados hasta agosto de 2018 había descendido a niveles bajos para la institución, esto ocasionó un atraso en los valúos de saneamiento de cartera, implicando que según la norma NCB0-22 se debía aumentar la reserva. Señaló que con los peritos contratados dentro del plan de contingencia se vio una mejora, reflejándose un incremento significativo en la eficiencia, para el caso el saneamiento de cartera aumentó de un 10% hasta casi un 45% de eficiencia en un periodo de 5 meses, con tendencia al alza y las solicitudes de crédito aumentaron de un 79.92% a 92.75% de eficiencia, esto ha permitido mantener la continuidad del negocio sin problema alguno para la institución. Explicó que como estrategia para mantener la continuidad del negocio se propone una, donde interactúen los peritos contratados mediante la licitación, los peritos contratados temporalmente para las solicitudes de crédito y la posible subcontratación de peritos valuadores a través del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, FOSAFFI. Los peritos contratados mediante licitación harían valúos para saneamiento de cartera, activos y en el caso de solicitudes de crédito todas aquellas que estén arriba de $75,000.00 dólares, los peritos contratados de forma temporal seguirían ejecutando los valúos de solicitudes de crédito menores de $75,000.00 y el FOSAFFI podría efectuar valúos de saneamiento de cartera y activos. Para garantizar que el saneamiento de cartera se ejecute completamente se efectuará otra licitación, a fin de completar ocho empresas, se usarán los servicios del Call Center y se coordinará con las directivas comunales para lograr hacer los valúos de forma masiva en zonas de alta presión social. Las ventajas de esta estrategia, son las siguientes: a) Se mantiene un considerable grupo de peritos que permitiría completar el saneamiento de cartera atrasado, dando cumplimiento a la norma NCB-022 y se disminuye la reserva de saneamiento por los valúos no realizados. b) Mantenimiento de la continuidad de negocios. c) En caso de darse rechazos en valúos por un equipo de peritos estos pueden ser nuevamente ejecutados por otros equipos. d) Con la entrada en funcionamiento del valúo en línea se reducen notablemente los tiempos de respuesta y esto se traduce en satisfacción de los clientes internos y externos. Finalmente, el Ingeniero Rivas Granados, Gerente Técnico, efectuó las siguientes recomendaciones: 1- Considerando el buen funcionamiento del PLAN DE CONTINGENCIA y en vista que la continuidad del negocio no puede ser suspendidos, el Gerente Técnico recomienda que se realice una prórroga de forma temporal de los servicios profesionales de 10 peritos para solventar las solicitudes de créditos y vivienda nueva, por el periodo de 1 año a partir del 12 de abril de 2019, tiempo en el cual se ejecutaran los contratos derivados de la licitación pública FSV-01/2019 “CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS”. Prorrogables por el mismo periodo las veces que sea necesario, evitando la dependencia total de los servicios de avalúos con los contratistas externos. 2-Autorizar se evalúe la gestión de un convenio con FOSAFFI para la ejecución de valúos de activos y saneamiento de cartera. Luego de la presentación el Ingeniero Rivas Granados, Gerente Técnico, solicita a Junta Directiva: 1- Dar por enterado el informe final del PLAN DE CONTINGENCIA PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES ejecutado en el periodo del mes de agosto de 2018 al mes de marzo de 2019. 2- Prorrogar los servicios profesionales de 10 peritos valuadores (8 para la zona central, 1 para la agencia Santa Ana y 1 para la agencia San Miguel), por el periodo de 1 año a partir del 12 de abril de 2019, durante la ejecución de los contratos derivados de la Licitación Pública N° FSV-01/2019 “CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS”. Estos serán prorrogables por el mismo período las veces que sea necesario. 3- Autorizar la gestión de un convenio con FOSAFFI para la ejecución de valúos de activos y saneamiento de cartera. Junta Directiva luego de evaluar la solicitud, conclusiones y recomendación del Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Dar por recibido el informe final del “PLAN DE CONTINGENCIA PARA EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES”, ejecutado en el periodo del mes de agosto de 2018 al mes de marzo de 2019.
2. Autorizar la prórroga de los servicios profesionales de 10 peritos valuadores: 8 para la zona central, 1 para la agencia Santa Ana y 1 para la agencia San Miguel, por el período de 1 año a partir del 12 de abril de 2019, durante la ejecución de los contratos derivados de la Licitación Pública N° FSV-01/2019 “CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS”. Estos serán prorrogables por el mismo periodo, las veces que sea necesario.
3. Autorizar se evalúe la gestión de un convenio con FOSAFFI para la ejecución de valúos de activos y saneamiento de cartera y se presenten los resultados en una próxima sesión de Junta Directiva.
4. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

**VIII) REVALIDACIÓN DE PRECALIFICACIÓN DE “RESIDENCIAL LINDA VISTA”, SAN ANTONIO DEL MONTE, SONSONATE.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud del Ing. Francisco Galo Bonilla de revalidación de la pre-calificación Proyecto Residencial Linda Vista. Invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación.

 Por tanto, el Ingeniero Rivas Granados recomienda a Junta Directiva, revalidar la Pre-Factibilidad al proyecto “Residencial Linda Vista” a desarrollar por el Ing. Francisco Galo Bonilla. Junta Directiva luego de evaluar la solicitud, conclusiones y recomendación del Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Revalidar la Pre-Factibilidad de Financiamiento a largo plazo para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del proyecto “Residencial Linda Vista”, ubicado en la 2ª Avenida Sur, contiguo a clínica de Salud, Municipio de San Antonio del Monte, Sonsonate, a construir por el Ing. Francisco Galo Bonilla, con precio de venta de desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV el 95% 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. Ratificar este punto en esta sesión.

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

**IX) SOLICITUD PARA VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS INDEMNIZADOS POR LA COMPAÑÍA DE SEGUROS.** El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, para someter a Junta Directiva, solicitud para venta de activos extraordinarios indemnizados por la compañía de seguros. El Licenciado Villegas Vásquez expuso los siguientes aspectos: 1- Según registros contables se reflejan saldos en la cuenta 222099910102 Asuntos pendientes por un monto de $79,527.61, Auxiliar N°7223 provenientes de la indemnización de la Compañía de Seguros por siete casos, de los cuales seis son por fallecimiento del titular del crédito y uno por invalidez total y permanente. 2- Siete inmuebles han sido adjudicados al FSV a través del cobro por la vía judicial, por haber estado con adeudos vencidos. 3- Las adjudicaciones se realizaron posteriores al fallecimiento de los titulares del préstamo y la indemnización por parte de la compañía aseguradora fue con fecha posterior a la adjudicación, por tal motivo el FSV posee el monto de la indemnización y los inmuebles. 4- Existe una observación de auditoria interna por estos saldos pendientes de liquidar, por lo que se requiere realizar la venta de los siete activos extraordinarios a los beneficiarios. 5- La función social del FSV desde su creación es procurar que las familias tengan una casa digna, en tal sentido su interés es entregar dichas viviendas a los herederos beneficiarios. Indicó que esta solicitud se basa en el siguiente marco normativo: Norma Institucional de Créditos, CAPITULO I. NORMAS GENERALES. Formas de pago. …Art. 14.- Amortización a los créditos otorgados. …4. El Fondo queda facultado para hacer el pago de las primas de seguro e IVA, cuando estas no fueran canceladas oportunamente por el deudor; y se cargaran al saldo adeudado de primas de seguro del préstamo. Lo indicado en el Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios. II. RESPONSABILIDADES. 1. De Junta Directiva. Autorizar el precio de venta de los activos extraordinarios a propuesta del Gerente de Servicio al Cliente… III.DISPOSICIONES. …3. Autorización de precios de venta. a) El precio de venta de los activos extraordinarios al crédito o al contado, será autorizado por junta directiva de acuerdo al informe de valúo vigente, basado en el valor de reposición a partir del método del costo. b) Cuando el solicitante de un activo extraordinario, al crédito o contado, sea el expropietario, cónyuge, compañero (a) de vida e hijos de este, el precio de venta del activo extraordinario será el valor contable registrado en el inventario; para los casos en que el valor contable sea menor al precio de venta se venderá por el valor mayor. Además de acuerdo a las Cláusulas según la Póliza Colectiva de Deuda, romano II Especificaciones del Seguro: TERCERA - RIESGOS CUBIERTOS: a. Muerte natural o accidental del deudor, codeudor, fiador asegurado, solidario o no, por cualquiera que sea la causa, incluyendo homicidio o suicidio, cubierto de forma inmediata. b. Invalidez permanente por accidente o enfermedad, antes que el deudor cumpla 70 años de edad. c. Edad máxima para cubrir nuevos deudores, codeudores, fiadores, solidarios o no, es 70 años de edad; asegurados actuales sin límite de edad. CUARTA - BENEFICIARIO: El Fondo Social para la Vivienda (FSV) será el beneficiario irrevocable de los deudores, codeudores, fiadores, solidarios o no, de los préstamos vigentes. QUINTA - CONDICIONES ESPECIALES: Literal i) Cláusula de Prescripción: “Todas las acciones que se deriven del evento del riesgo asegurado prescriben en 5 años, contados desde la fecha del acontecimiento que les dio origen.” También el CODIGO DE COMERCIO, SECCION “H”. Prescripción. Art. 1384: “En todo caso, la prescripción de que trata el presento artículo, se cumplirá en cinco años contados desde la fecha del acontecimiento que originó los derechos en cuestión”. Por tanto, de acuerdo a lo enunciado, a los herederos beneficiarios les asiste el derecho de presentar el reclamo correspondiente dentro del término. Los casos presentados son los siguientes:

Explicó que la diferencia entre el valor indemnizado y el valor contable, corresponden a los intereses, seguros y costas de la fecha de fallecimiento/invalidez y la fecha en ingreso al Inventario de Activos Extraordinarios por Adjudicación. El Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios, establece: “III DISPOSICIONES. …4. Contabilización y constitución de provisión por pérdida de activos extraordinarios. a) Contabilización de ingresos de inmuebles al inventario de activos extraordinarios…c) Constitución de provisión por pérdida de activos extraordinarios y plazos para la liquidación.”

Luego de la exposición se solicita a Junta Directiva: 1- Autorizar que se proceda con la venta de contado, de los siete activos extraordinarios mencionados en la presentación, por el valor Indemnizado individualmente recibido de la Compañía de Seguros, a favor de los herederos en los casos de fallecimiento del deudor, que presenten la aceptación de herencia y al beneficiario por la invalidez total y permanente. 2- Autorizar a las Áreas de Contabilidad y de Activos Extraordinarios realizar los ajustes contables respectivos posteriores a la venta del inmueble, a fin de cancelar los saldos pendientes de liquidar, producto de la indemnización recibida. 3- Autorizar que para casos futuros se proceda de acuerdo a los puntos 1 y 2 de la presente solicitud, incorporando los casos en las presentaciones de autorización de precios de venta de contado a Junta Directiva. 4- Aprobar el texto de la cláusula a usarse en las ventas de activos extraordinarios cuyo pago se origina por indemnización de la compañía de seguros, así: ”II)COMPRAVENTA. Que por el precio de ------- DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que el FONDO tiene recibidos, a su entera satisfacción, el monto indemnizado de la Compañía de Seguros, le vende libre de gravamen el inmueble descrito y construcciones que contiene, haciéndole en consecuencia la tradición del dominio, posesión y demás derechos que sobre el mismos le corresponde, se lo entrega materialmente y se obliga al saneamiento de Ley.” Junta Directiva, conocida la solicitud presentada por el Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar que se proceda con la venta de contado, de los siete activos extraordinarios mencionados en la presentación, que serán cancelados por el valor indemnizado individualmente, recibido de la Compañía de Seguros, a favor de los herederos en los casos de fallecimiento del deudor, que presenten la aceptación de herencia y al beneficiario por la invalidez total y permanente.
2. Autorizar a las Áreas de Contabilidad y de Activos Extraordinarios realizar los ajustes contables respectivos posteriores a la venta del inmueble, a fin de cancelar los saldos pendientes de liquidar, producto de la indemnización recibida.
3. Autorizar que para casos futuros se proceda según los puntos A) y B) del presente Acuerdo, incorporando los casos en las presentaciones de autorización de precios de venta de contado a Junta Directiva.
4. Aprobar el texto de la cláusula a usarse en las ventas de activos extraordinarios cuyo pago se origina por indemnización de la compañía de seguros, así: “II) COMPRAVENTA. Que por el precio de ------- DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que el FONDO tiene recibidos a su entera satisfacción, como monto indemnizado de la Compañía de Seguros, le vende libre de gravamen el inmueble descrito y construcciones que contiene, haciéndole en consecuencia la tradición del dominio, posesión y demás derechos que sobre el mismo le corresponde, se lo entrega materialmente y se obliga al saneamiento de Ley.”

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

**X) 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 29 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 Vásquez 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 $343,990.56 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 29 Activos Extraordinarios por un monto de $343,990.56 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.**

**XI) MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE FEBRERO 2019.** 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 $19.82 millones; egresos de operación por $10.26 millones y un excedente de $9.56 millones. La cartera hipotecaria alcanzó 96,674 préstamos vigentes con adeudos de $961.08 millones. Se acumulan en año 932 créditos por $16.38 millones. La comercialización de activos extraordinarios registra en el período informado 102 inmuebles por $1.03 millones, que comprenden 96 ventas al crédito por $0.91 millones y 6 ventas al contado por $0.12 millones. La devolución de cotizaciones acumula de 2,821 casos atendidos por $1.52 millones que comprenden capital e intereses. Adicionalmente, se realizaron 542 traslados de cotizaciones a saldos de préstamos por $0.16 millones. Del total de la cartera hipotecaria, el 99.4% (96,064 hipotecas) están inscritas y únicamente un 0.6% (610 hipotecas) están en su período normal de inscripción, en el período informado han sido inscritas 1,033 hipotecas. La Disponibilidad Financiera registra $80.62 millones, que no incluye $3.66 millones que corresponden al Fondo de Protección del personal del FSV. Junta Directiva, conocido el documento preparado por el Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, 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 febrero 2019.

**XII) SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE FIRMA DE DOCUMENTACIÓN DE LA DONACIÓN DE TERRENO DE LA ESCUELA 10 DE OCTUBRE.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, solicitud deautorización de firma de documentación de la donación de terreno de la escuela 10 de octubre. Para su presentación invitó al Licenciado Ricardo Antonio Ávila Cardona, Gerente Administrativo, quien indicó que, según el **Punto XIX) del Acta de Sesión de Junta Directiva Nº JD-196/2012 del 25 de octubre de 2012,** se acordó**: “…D)** Autorizar la Donación al Ministerio de Educación, de una porción de terreno del inmueble conocido por Lotificación Comunidad 10 de Octubre, ubicado en km 131/2 de la Autopista San Salvador – Comalapa, Jurisdicción de San Marcos, Departamento de San Salvador, de una área de 2,618.73 m2 previo Decreto Legislativo, así:

|  |
| --- |
| DONACION AL MINISTERIO DE EDUCACION DE UNA AREA COMUNAL CONOCIDA COMOCENTRO ESCOLAR DE LA LOTIFICACION 10 DE OTUBRE |
| NUMERO | NUMERO DE MATRICULA INSCRITA EN CNR | DESCRIPCION | AREA M2 | AREA V2 | VALUO DGP-OFICIO 1921 DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 2012 |
| PORCION SUR |
| 1 | 60414077-00000 | CENTRO ESCOLAR | 2,618.73 | 3,746.88 | **$98,410.00** |

…**F)** Autorizar la donación a la Municipalidad de San Marcos de once (11) porciones de terreno correspondiente a áreas verdes, comunales, de equipamiento social y especiales de la Lotificación Comunidad 10 de octubre, ubicada en km 131/2 de la Autopista San Salvador – Comalapa, Jurisdicción de San Marcos, Departamento de San Salvador, con un área total de 73,266.16 m2 y con un valor total de $830,775.00 dólares de los Estados Unidos de América, según detalle.” Señaló que con fecha 16 de noviembre de 2012, el Presidente y Director Ejecutivo notificó al Ministro de Educación del acuerdo de Junta Directiva de acceder a la solicitud de donación del terreno en referencia, previo Decreto Legislativo que autorice a esta institución para otorgar tal donación, conforme lo establece el artículo 233 de la Constitución de la Republica. El terreno fue valuado en la suma de NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA **($98,410.00).**

El 10 de abril de 2018, la Dirección General del Presupuesto, según nota de esa fecha indicó que: “…dentro de un marco de colaboración interinstitucional y como un caso especial, esta Dirección de acuerdo con nueva información adjunta a diligencias y al estudio realizado por la Unidad Técnica que atendió el caso; así como en consideración a las condiciones y características que presenta el inmueble en referencia, y a las del mercado inmobiliario vigente en zona donde se ubica, **ha determinado su valuó en la cantidad de $190,600.00 para una extensión superficial de 2,618.73 m2**, según documento de propiedad anexo a la presente petición, mismo que no incluye las instrucciones por ser propiedad del Ministerio de Educación, MINED, cuyo valor únicamente constituye un parámetro para los fines que estime conveniente.” **Y en el DIARIO OFICIAL del 7 de septiembre de 2018; se consignó el DECRETO Nº 96,** que indica: “… IV. Que el Fondo, es propietario de un inmueble de naturaleza urbana, denominado LOTE ESCUELA DE COMUNIDAD DIEZ DE OCTUBRE, situado en el kilómetro trece y medio, autopista de San Salvador a Comalapa, de la jurisdicción de San Marcos, departamento de San Salvador, con un área de DOS MIL SEISCIENTOS DEICIOCHO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2,618.73 mts2) el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, bajo la matricula número SEIS CERO CUATRO UNO CUATRO CERO SIETE SIETE-CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO, el cual ha sido valuado por la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda en CIENTO NOVENTA MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($190,600.00). **Art. 2.- Autorizase al Director Ejecutivo y Representante Legal del Fondo Social para la Vivienda** o al funcionario que este delegue para que, en nombre y representación del Fondo, comparezca ante notario al otorgamiento de la respectiva Escritura Pública de Donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el ramo de Educación.” En atención a lo anterior, en el punto XV) del Acta de sesión de Junta Directiva, Nº JD-203/2018 del 8 de noviembre de 2018, se acordó lo siguiente: “A) Dar por conocido el valor actualizado del avaluó del inmueble conocido por Lotificación Comunidad 10 de Octubre, ubicado en km 131/2 de la Autopista San Salvador – Comalapa, Jurisdicción de San Marcos, Departamento de San Salvador, de un área de 2,618.73 m2 determinada por la Dirección General del Presupuesto en $190,600.00 y el Decreto Legislativo Nº 96 del Diario Oficial, según documentos adjuntos. B) Modificar el acuerdo D), del Punto XIX) SOLICITUD DE DONACIÓN DE TERRENO PRESENTADA POR EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, del Acta de sesión de Junta Directiva NºJD-196/2012 del 25 de octubre de 2012, en el que el avalúo del inmueble conocido por Lotificación Comunidad 10 de Octubre, ubicado en km 131/2 de la Autopista San Salvador – Comalapa, Jurisdicción de San Marcos, Departamento de San Salvador, de un área de 2,618.73 m2, a donar al Ministerio de Educación,fue aprobado por **$98,410.00**; **actualizándolo a** la cantidad de CIENTO NOVENTA MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA **($190,600.00),** de conformidad con el nuevo avalúo del inmueble, según nota de la Dirección General del Presupuesto del 10 de abril de 2018. C) Autorizar a la Gerencia de Finanzas la actualización contable del valor en libros y su posterior descargo, del inmueble conocido por Lotificación Comunidad 10 de Octubre, ubicado en km 131/2 de la Autopista San Salvador – Comalapa, Jurisdicción de San Marcos, Departamento de San Salvador, de un área de 2,618.73 m2, a donar al Ministerio de Educación,por la cantidad de CIENTO NOVENTA MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA **($190,600.00),** de conformidad con el nuevo avalúo del inmueble, según nota de la Dirección General del Presupuesto del 10 de abril de 2018, conforme Decreto Legislativo Nº 96 del Diario Oficial del 7 de septiembre de 2018. D) Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo para que delegue en el Gerente Administrativo, Lic. Ricardo Antonio Avila Cardona, para que firme la documentación correspondiente.” En esta ocasión el Gerente Administrativo solicita a Junta Directiva modificar el acuerdo del punto XV) de Acta de sesión de Junta Directiva JD-203/2018 del 8 de noviembre de 2018; Literal D) en el sentido que se autorice al Presidente y Director Ejecutivo para que, en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme la documentación legal correspondiente. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado Ricardo Antonio Ávila Cardona, Gerente Administrativo, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Modificar el literal D) del acuerdo del punto XV) del Acta de sesión de Junta Directiva JD-203/2018 del 8 de noviembre de 2018, en el sentido que se autorice al Presidente y Director Ejecutivo para que, en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme la documentación legal correspondiente.
2. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**XIII) 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, por unanimidad **RESUELVEN:**

Declarar como información reservada el Punto **VI. APROBACIÓN DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROCESO DE MERCADO BURSÁTIL No. MB-05/2019 “CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL EN EL FSV”** y sus respectivos anexos, conforme a lo determinado en el **Art. 19 letra g,** por cuanto su contenido está relacionado y/o deriva de proceso de Adquisiciones y contrataciones, que aún está en curso, por lo que puede comprometer la administración del FSV y entorpecer el normal desarrollo del mismo. Esta reserva se declara por el período de tres meses. Pueden tener acceso y conocimiento de este punto: La Presidencia y Dirección Ejecutiva, la Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia de Planificación, Gerencia Legal, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, Jefe de la Unidad de Riesgos, Unidad Técnica Legal, la Comisión de Evaluación de Ofertas y la Comisión de Alto Nivel, que conocerán de dichos procesos, el Consejo de Vigilancia, y las Jefaturas de las Unidades y/o Áreas involucradas, en lo que a sus funciones corresponda.

Y no habiendo nada más que hacer constar se levanta la sesión a las veinte horas del día mencionado al inicio de la presenta acta que firmamos.

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