**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-087/2019**

**DEL 16 DE MAYO 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 dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-087/2019 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 CONCEPCION IDALIA ZUÑIGA VDA. DE CRISTALES. Directores Suplentes: JOSE RENE PEREZ. AUSENTES CON EXCUSA: CARLOS ROBERTO ALVARADO CELIS, ELVIA VIOLETA MENJIVAR ESCALANTE y ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT, Directores Suplentes. Estuvo presente también el LIC. MARIANO A. 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 DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE ABRIL DE 2019**
5. **AUTORIZACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**
6. **INFORME DE EVALUACIÓN TÉCNICA SOBRE LA GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS, CORRESPONDIENTE AL 31 DE MARZO DE 2019**
7. **INFORMES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO, CON CIFRAS AL 31 DE DICIEMBRE 2018**
8. **SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE LA EMPRESA SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V. PARA SU PROYECTO URBANIZACIÓN VILLA METRÓPOLI, SAN MIGUEL**
9. **SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE LA EMPRESA INVERSIONES METROPOLITANAS, S.A. DE C.V. PARA SU PROYECTO RESIDENCIAL COSTA VERDE, ZARAGOZA, LA LIBERTAD**
10. **SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DEL SR. JAIME WEIL ARCE PARA SU PROYECTO CONDOMINIO LOS BAMBOOS, COLONIA ESCALÓN, SAN SALVADOR**
11. **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-086/2019 del 15 de mayo de 2019, la cual fue ratificada.

**III) RESOLUCION DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, 18 solicitudes de crédito por un monto de $345,007.20, según consta en el Acta N° 087 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva. Se hizo la presentación por parte del Ing. 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 DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE ABRIL DE 2019.** 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 abril 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 No JD-10/2005 del 11 de febrero de 2005. El Licenciado Merino Escobar indicó que de un total de 120,172 hipotecas, están inscritas 119,502 y pendientes de inscribir al 30 de abril de 2019, un total de 670, correspondiendo de acuerdo al período de originación, un total de 8 hipotecas, al período 1982 – 1999; 5 del año 2017; 51 del año 2018 y al mes de abril del presente año un total de 606. 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 23,851 otorgadas, están inscritas al 30 de abril de 2019, un total de 23,697 y en proceso 154. En cuanto a las adjudicaciones en pago, de un total de 11,491 están inscritas 11,208 y en proceso 283. 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 **99.15%** de cumplimiento al 30 de abril de 2019.

**V) 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 15 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 $159,982.45 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 15 Activos Extraordinarios por un monto de $159,982.45
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.**

**VI) INFORME DE EVALUACIÓN TÉCNICA SOBRE LA GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS, CORRESPONDIENTE AL 31 DE MARZO DE 2019.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva el informe de evaluación técnica sobre la gestión integral de riesgos, correspondiente al 31 de marzo de 2019. Invitó para presentarlo, al Licenciado René Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, quien efectuó la presentación exponiendo los principales resultados que incluyen, entre otros aspectos: I- Entorno Económico: II. Gestión de Riesgos Financieros y Operacionales y, III- Conclusiones y Recomendaciones. **I. Entorno Económico.** Presentó gráficas del crecimiento del PIB de El Salvador y Estados Unidos, la evolución del IVAE, la inflación, la Balanza Comercial, remesas familiares, el crecimiento del PIB de El Salvador y Centroamérica a precios corrientes. Señaló que la distribución del empleo formal – según estadísticas del ISSS en el sector privado y público es de 80.1% y 19.9% respectivamente. **II- En cuanto a la Gestión de Riesgos Financieros y Operativos,**

Luego de la presentación efectuada por el al Licenciado René Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, y de efectuar los análisis y comentarios correspondientes, Junta Directiva por unanimidad **ACUERDA:**

1. Dar por recibido el informe trimestral de Gestión Integral de Riesgos correspondiente al 31 de marzo de 2019.
2. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

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

**VII) INFORMES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO, CON CIFRAS AL 31 DE DICIEMBRE 2018.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva los informes sobre las Clasificaciones de Riesgo del FSV y sus emisiones vigentes con cifras al 31 de diciembre de 2018 emitidos por las empresas: FITCH CENTROAMERICA, S.A. y ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V. Para presentarlo invitó al Licenciado René Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, quien explicó que las clasificaciones asignadas son las siguientes: **A) FITCH CENTROAMÉRICA, S.A.** mantiene la calificación del FSV así: Emisor: A+, Emisiones: AA- con perspectiva estable. Las calificaciones de riesgo se fundamentan en: 1) Marco Legal Favorable. El perfil de la compañía está definido por las atribuciones otorgadas por ley y la naturaleza del Fondo Social para la Vivienda (FSV), que delimitan el modelo de negocio a uno menos diverso que el de sus pares. La institución posee la característica de acumular la totalidad de sus resultados netos, mientras que es el administrador de un fondeo cerrado de cotizaciones que representa una proporción alta de su pasivo. Ambos elementos permiten a la entidad operar con indicadores destacados de rentabilidad y capitalización. 2) Entorno Operativo Retador. Al ser una entidad estatal, el desempeño de FSV se encuentra altamente vinculado al entorno operativo ya que cambios de política pueden ejercer influencia en la institución. Por otra parte, su cartera es más vulnerable al ambiente económico en comparación con la industria bancaria por los segmentos que atiende. 3) Apetito de Riesgo Acorde a Modelo de Negocio. El apetito de riesgo de FSV es considerado alto; atiende segmentos mayormente de estrato socioeconómico bajo, con mayor riesgo relativo, menos atendidos por la industria bancaria local. Los controles de riesgo y el marco de gestión son congruentes con el mandato social de la institución que, si bien comparan naturalmente por debajo de los líderes de la industria, son razonables y han mostrado ser efectivos en la historia reciente de la institución. 4) Rentabilidad Robusta. El FSV destaca en su rentabilidad alta proporcionada por un margen de interés neto (MIN) amplio que se beneficia de su base de fondeo de bajo costo, una eficiencia alta operativa y la atribución de no pagar impuestos dada su función social. A diciembre de 2018, la rentabilidad antes de impuestos sobre activos promedio fue de 3.7%, destaca respecto de la plaza y muestra una trayectoria altamente estable (promedio de los últimos cuatro años: 3.7%). 5) Capital Alto. La rentabilidad alta, la acumulación de resultados, y el crecimiento modesto han derivado en una capitalización robusta que es superior a la totalidad de entidades de la plaza salvadoreña. La institución cuenta con un apalancamiento bajo, evidenciado en un indicador de deuda a patrimonio tangible de 1.0 veces (x), considerado robusto, mientras que cuenta con un indicador de Capital Base según Fitch Ratings de 84.8%. 6) Calidad Razonable de Activos. La calidad de activos de FSV es razonable a la luz de su enfoque de vivienda popular con indicadores de mora superiores al promedio de los bancos privados, pero que han mostrado una reducción consistente. A diciembre de 2018, los préstamos con mora superior a 90 días alcanzaron una proporción de 3.8% (sistema 2018: 1.9%), mientras que en 2014 el indicador fue de 5.0%. 7) Potencial al Alza Limitado. Las clasificaciones de FSV tienen un potencial limitado al alza debido a que su modelo de negocio lo vincula fuertemente a cambios potenciales al entorno operativo y por su naturaleza estatal. 8) Aumento en Apetito de Riesgo. En contraparte, reducciones en las clasificaciones provendrían de un aumento en el apetito de riesgo que implique un retroceso a la tendencia positiva que muestra la calidad de la cartera crediticia, así como otros cambios en el marco legal de atribuciones que limiten los actuales de FSV. **B) ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V.** mantiene la calificación del FSV así: Emisor: A, Emisiones: A+ con perspectiva Estable. Las calificaciones de riesgo se fundamentan en: 1) Factores que se valoran en las calificaciones. El holgado nivel de solvencia que favorece el respaldo a los activos de baja productividad y flexibilidad financiera; el volumen de provisiones constituidas – reflejando una sana política de reconocimiento anticipado de pérdidas-; el desempeño consistente en la generación de utilidades; y los adecuados índices de eficiencia administrativa y de rentabilidad. 2) Factores que limitan las calificaciones. Los niveles relativamente elevados de préstamos refinanciados y vencidos, vinculado con el segmento poblacional que atiende el FSV, aunque con un desarrollo favorable en los últimos ocho años; la participación de los otros ingresos no operacionales en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos); así como el modesto desempeño de la actividad económica en el país y su potencial repercusión en la capacidad de pago de los deudores del FSV. 3) Solvencia Robusta. El FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 88.8%, exhibiendo una amplia capacidad de crecimiento y respaldo hacia los activos de baja productividad. Asimismo, el nivel de capitalización continúa registrando una tendencia creciente y aumenta a 48.7% desde 46.9% en el lapso de un año (12.3% promedio del sector bancario). 4) Participación de créditos vencidos y refinanciados. Participación relativamente elevada de los créditos vencidos y refinanciados, vinculado con el segmento poblacional que atiende el FSV (11.5%). 5) Índice de Mora. El índice de mora registra una leve disminución y pasa a 3.8% desde 3.9% en el lapso de un año. Cabe precisar que este índice continúa mejorando paulatinamente en los últimos 4 ejercicios; sin embargo, éste persiste elevado al comparar con el promedio de la cartera hipotecaria del sector privado (3.0%). 6) Fuerte Política de Constitución de Reservas. El FSV exhibe un alto volumen de reservas en línea con sus prácticas conservadoras para absorber la pérdida esperada de su cartera. Las reservas actuales garantizan una cobertura de 343.8% sobre los préstamos vencidos a diciembre de 2018 (331.9% en diciembre de 2017), comparándose favorablemente con la práctica de la banca (126.6%), al considerar únicamente las reservas correspondientes a los préstamos con mora mayor a 90 días, el nivel de cobertura resulta de 149.4%. Por su parte, de incorporar la participación de los préstamos refinanciados, la cobertura de reservas de la misma alcanza 114.8%. 7) Modesto Desempeño de Economía. El FSV atiende un sector de la población que es poco atractivo para la banca comercial, ya que se enfoca en financiar vivienda de interés social. En ese sentido, el segmento objetivo del FSV es vulnerable a cambios importantes en el entorno económico (clima de delincuencia, desempleo/empleo informal, alzas en tasas de interés, entre otros). 8) Sólido desempeño en Resultados. El FSV registra un volumen de utilidad consistente a lo mostrado en años previos. Se ponderan como fortalezas los buenos indicadores de rentabilidad, los favorables niveles de eficiencia y margen neto. En contraposición, se señala la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad producto de la recuperación de préstamos; así como la tendencia hacia la baja en el margen operativo. En ese contexto, FSV evidencia un amplio y estable margen financiero, ubicándose en 81.3% al cierre de 2018. 9) Perspectiva. El 1 de junio de 2019 tomará posesión una nueva administración gubernamental, lo cual podría conllevar a algunos cambios en el FSV en términos de desempeño financiero a mediano y largo plazo, por lo que Zumma Ratings mantendrá un monitoreo sobre los principales planes estratégicos y políticas concretas que realice la institución. También se expuso un cuadro comparativo sobre el comportamiento de las clasificaciones entre agencias, según se detalla en el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, luego de la presentación efectuada por el al Licenciado René Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, y de efectuar los comentarios y recomendaciones correspondientes, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibido los informes de Clasificaciones de Riesgo del FSV y sus Emisiones, con Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, emitidos por las calificadoras FITCH CENTROAMÉRICA, S.A. y ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V.

**VIII) SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE LA EMPRESA SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V. PARA SU PROYECTO URBANIZACIÓN VILLA METRÓPOLI, SAN MIGUEL.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V., de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto URBANIZACIÓN VILLA METRÓPOLI. Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación. En la presentación el Gerente invitado explicó que este proyecto consta de un total de 1,287 viviendas

 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 URBANIZACIÓN VILLA METRÓPOLI. ubicado en la prolongación 7ª Av. Sur, Cantón Las Lomitas, San Miguel, propiedad del Constructor: SALAZAR ROMERO S.A. de C.V., con precios de venta desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV el 97% hasta el 90% respectivamente del precio de venta presentado por el constructor según cuadro de valores, entendiéndose que todo crédito solicitado, se otorgará con base a la normativa vigente en su momento.
2. Condicionar la calificación a presentar los permisos de construcción y habilitaciones, previo a la escrituración.
3. 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.
4. Ratificar este punto en esta sesión.

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

**IX) SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE LA EMPRESA INVERSIONES METROPOLITANAS, S.A. DE C.V. PARA SU PROYECTO RESIDENCIAL COSTA VERDE, ZARAGOZA, LA LIBERTAD.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por INVERSIONES METROPOLITANAS, S.A. DE C.V., de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto RESIDENCIAL COSTA VERDE. Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación. En la presentación el Gerente invitado explicó que este proyecto consta de un total de 24 viviendas

 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 RESIDENCIAL COSTA VERDE. , para las viviendas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ubicado Sobre Km 18.5 carretera al puerto de La Libertad, entrada a Palo Alto, Municipio de Zaragoza departamento de San Salvador, propiedad del Constructor: Inversiones Metropolitanas S.A. de C.V., con precios de venta desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; financiando el FSV el 90.63% hasta 80.68% respectivamente 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.**

**X) SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DEL SR. JAIME WEIL ARCE PARA SU PROYECTO CONDOMINIO LOS BAMBOOS, COLONIA ESCALÓN, SAN SALVADOR.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por el SR. JAIME WEIL ARCE, de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto CONDOMINIO LOS BAMBOOS. Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación. En la presentación el Gerente invitado explicó que este proyecto consta de un total de 10 apartamentos

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 RESIDENCIAL LOS BAMBOOS, apartamentos: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Proyecto ubicado Calle La Pedrera y servidumbre de acceso, lote S/N, colonia Escalón, Municipio y Departamento de San Salvador Propiedad de Jaime Domingo Weil Arce, 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.**

**XI) 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 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, Concepción Idalia Zúñiga vda. de Cristales y José René Pérez, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, José Tomás Chévez Ruíz.***