**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-198/2020**

**DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2020**

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las nueve horas del día veintiséis de noviembre de dos mil veinte, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-198/2020 de esta fecha, se realizó la reunión de los señores miembros de Junta Directiva**:** **Presidente y Director Ejecutivo: OSCAR ARMANDO MORALES. Directores Propietarios: ROBERTO CALDERON LOPEZ, JOSE ERNESTO ESCOBAR CANALES y CONCEPCION IDALIA ZUNIGA VDA. DE CRISTALES; y en Funciones JUAN NEFTALI MURILLO CRUZ. Directores Suplentes: ERICK ENRIQUE MONTOYA VILLACORTA, ANGELA LELANY BIGUEUR GONZALEZ y JOSE RENE PEREZ. AUSENTES CON EXCUSA: JAVIER ANTONIO MEJIA CORTEZ, Director Propietario. Estuvo presente también el LICENCIADO LUIS ENRIQUE MARTÍNEZ, 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**

## RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS

## INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS EN MORA AL MES DE OCTUBRE DE 2020

## INFORME DE POSICIONAMIENTO AL MES DE SEPTIEMBRE 2020

## MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE OCTUBRE DE 2020

## INFORME DE SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES CON ESTADO A OCTUBRE DE 2020

1. **PRÓRROGA DE CONTRATOS DE LA LICITACIÓN PÚBLICA Nº FSV-02/2020 “ELABORACION DE PRESUPUESTOS Y/O SEGUIMIENTOS DE REPARACION DE DAÑOS EN INMUEBLES ASEGURADOS POR EL FSV”**
2. **MODIFICACION AL INSTRUCTIVO DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS**
3. **SOLICITUD DE EDIFICACIONES CORPORATIVAS, S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO ALTOS DE LA PACÍFICA**
4. **SOLICITUD DE VILLEGAS CRUZ ASOCIADOS, S.A. DE C.V. DE PREFACTIBILIDAD PROYECTO VILLAS DEL ESTADIO**
5. **SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO BOSQUE REAL**
6. **INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE OCTUBRE DE 2020**
7. **INFORME DE ANTECEDENTES Y SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL “PLAN DE ACCIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS” Y OTROS INSTRUMENTOS DE DIFÍCIL INSCRIPCIÓN**
8. **CONTRATACIÓN PERMANENTE DE TRES ASISTENTES JURÍDICOS REGISTRO PARA ATENDER NPB4-42, RELACIONADA CON LOS VALUOS DE INMUEBLES**
9. **INFORME SOBRE SOLICITUD RECIBIDA DE SITRAFOSVI**
10. **ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN**

**DESARROLLO**

1. **APROBACION DE AGENDA.** Fue aprobada.
2. **APROBACION Y RATIFICACION DE ACTA ANTERIOR.** Se aprobó el Acta N° JD-197/2020 del 25 de noviembre de 2020, la cual fue ratificada.

**III) RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, las solicitudes de crédito de esta fecha. Para ello invitó al Gerente General, quien inicialmente informó sobre los créditos aprobados durante el período del 20 al 25 de noviembre del presente año. Asimismo, de conformidad con el informe preparado por la Gerencia de Créditos, se presentaron para aprobación, un total de 40 solicitudes de crédito por un monto de $731,948.79, que fueron aprobados según consta en el Acta N° 198 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva.

## IV) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS EN MORA AL MES DE OCTUBRE DE 2020. El Presidente y Director Ejecutivo informa a Junta Directiva sobre el desarrollo del Plan Integral de Recuperación de Créditos en Mora (PIM) al 31 de octubre de 2020, 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 Gerente de Créditos, Ingeniero Luis Gilberto Barahona.

## Junta Directiva luego de conocer los detalles del informe presentado por el Gerente de Créditos, Ingeniero Luis Gilberto Barahona, por unanimidad ACUERDA:

Dar por recibido el informe del Plan Integral de Mora (PIM) al mes de Octubre de 2020, 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, los resultados de gestión de los contratos vigentes de cobro externo, informe de políticas crediticias temporales para el tratamiento de créditos afectados por Covid-19 y el seguimiento del plan de trabajo para la mejora integral de la recuperación de mora.

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

## V) INFORME DE POSICIONAMIENTO AL MES DE SEPTIEMBRE 2020. El Presidente y Director Ejecutivo invitó al licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, para someter a consideración de Junta Directiva, el informe sobre posicionamiento de mercado con datos al mes de septiembre de 2020. El licenciado Ventura Hernández expuso el documento cuyo contenido, presentado en cuadros de datos, es el siguiente: 1. Créditos otorgados. 2. Cartera de Préstamos Sistema Financiero Sector Vivienda. 3. Tasas de interés efectivas. 4. Proyectos habitacionales. 5. Análisis integrado del comportamiento de créditos del FSV y el entorno. 6. Conclusiones.

## Junta Directiva, conocido el informe presentado por el licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, por unanimidad ACUERDA:

Dar por recibido el informe sobre posicionamiento de mercado al mes de **septiembre 2020**, donde se detalla con datos estadísticos los resultados obtenidos por la institución en el mercado de créditos para vivienda y su comportamiento competitivo en relación al entorno.

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

**VI) MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE OCTUBRE 2020.** 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 y el resultado del mes. En resumen, ingresos de operación por $82.98 millones; egresos de operación por $56.47 millones y un excedente de $26.51 millones. La cartera hipotecaria quedó constituida por 94,029 préstamos con $989.42 millones en adeudos. El otorgamiento de créditos acumula 3,547 créditos por $72.23 millones. La comercialización de activos extraordinarios registra en el período informado 797 inmuebles por $9.29 millones, que comprenden 759 ventas al crédito por $8.99 millones y 38 ventas al contado por $0.30 millones. La devolución de cotizaciones acumula 6,486 casos atendidos por $3.44 millones que comprenden capital e intereses. Adicionalmente, se realizaron 1,466 traslados de cotizaciones a saldos de préstamos por $0.40 millones. Del total de la cartera hipotecaria administrada 94,029 son hipotecas vigentes, de las cuales únicamente un 1.0% (941 hipotecas) se encuentran en su período normal de inscripción y el restante 99.0% (93,088 hipotecas) se encuentran inscritas a favor del Fondo, en el período informado han sido inscritas 3,723 hipotecas. La disponibilidad registra $94.49 millones, que no incluyen $4.58 millones del 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 los informes, así: Monitor de Operaciones y Disponibilidad financiera al mes de octubre 2020.

## VII) INFORME DE SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES CON ESTADO A OCTUBRE DE 2020. El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, el Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores (Internas y Externas), realizado por la Unidad de Auditoria Interna, con estado de las recomendaciones a octubre de 2020. Para su presentación invitó al licenciado Ricardo Isaac Aguilar González, Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, quien indicó, que se presenta este informe atendiendo lo indicado en las Normas Técnicas de Auditoría Interna para los Integrantes del Sistema Financiero (NRP-15), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador. El art. 17 de las referidas normas, regula que los informes de auditoría interna se presentarán primeramente a los funcionarios encargados de las áreas evaluadas para obtener los planes de acción y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que hubiese lugar; estos informes deberán ser presentados al Comité de Auditoría y trimestralmente a la Junta Directiva, para su conocimiento. Adicionalmente, el art. 23 establece: “La Junta Directiva y el Comité de Auditoría deberán velar por que se subsanen las observaciones y recomendaciones que contengan los informes emitidos por la Superintendencia, los auditores externos y la misma UAI, para lo cual, se deberá dar el seguimiento correspondiente.” Asimismo, en las Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental, el Art. 122 regula: “Cuando el seguimiento a las recomendaciones de auditoría, se realice como examen especial, el Responsable de Auditoría Interna, deberá comunicar el resultado a la Administración de la entidad. En el Informe de Auditoría, se incluirán las recomendaciones cumplidas y no cumplidas…” El licenciado Aguilar González también explicó que, en la Ley de la Corte de Cuentas de la República, en el acápite que se refiere a la Obligatoriedad de las Recomendaciones, específicamente el Art. 48 determina que: “Las recomendaciones de auditoría serán de cumplimiento obligatorio en la entidad u organismo, y, por tanto, objeto de seguimiento por el control posterior interno y externo.”

## Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado por el licenciado Ricardo Isaac Aguilar González, Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, por unanimidad ACUERDA:

1. Dar por conocido el Informe de Seguimiento a Recomendaciones de Auditorías anteriores (Internas y Externas), realizado por la Unidad de Auditoría Interna, con estado de las recomendaciones a octubre 2020.
2. Recomendar a la Administración Superior, para que a través de la Gerencia General, se instruya a las Jefaturas responsables de las diferentes Unidades organizativas, el obligatorio cumplimiento de las recomendaciones de auditoría, según lo establece el art. 48 de la Ley de la Corte de Cuentas de la República, debiendo solventar en un plazo de 3 meses aquellas recomendaciones que se encuentran en estado “en proceso”, pudiendo establecerse un plazo superior para su cumplimiento por parte del Comité de Auditoría, únicamente en los casos en que se cuente con la debida justificación y se encuentre registrado en un plan de acción. El incumplimiento generará la aplicación de las disposiciones disciplinarias correspondientes a los responsables.
3. Ratificar este punto en esta misma sesión.

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

**VIII) PRÓRROGA DE CONTRATOS DE LA LICITACIÓN PÚBLICA Nº FSV-02/2020 “ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS Y/O SEGUIMIENTOS DE REPARACIÓN DE DAÑOS EN INMUEBLES ASEGURADOS POR EL FSV”.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud deprórroga de contratos de la Licitación Pública Nº FSV-02/2020 “ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS Y/O SEGUIMIENTOS DE REPARACIÓN DE DAÑOS EN INMUEBLES ASEGURADOS POR EL FSV”.Para su presentación invitó al ing. Rolando Roberto Brizuela Ramos, Gerente Administrativo. El ingeniero Brizuela Ramos indicó que, por medio de esta licitación, se suscribieron contrato con los señores: arq. Maira Elizabeth Platero de Barriere; ing. Francisco Fernando Ramón Marroquín y arq. Gonzalo Patricio Moreira González, y la vigencia de los contratos es del 15 de julio de 2020 al 31 de diciembre de 2020. Expuso cuadro sobre los avances de obra pagados a octubre de 2020. Asimismo, señaló que considerando que el servicio recibido ha sido satisfactorio por parte de los 3 contratistas en cuanto a cumplimiento del contrato vigente, se gestionó la prórroga de los servicios en los términos y condiciones del contrato actual. Al respecto, el 19 y 20 de noviembre de 2020, se recibieron cartas de los tres contratistas actuales, en las que manifiestan la disponibilidad de prorrogar el contrato derivado de la Licitación Pública Nº FSV-02/2020 “ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS Y/O SEGUIMIENTOS DE REPARACIÓN DE DAÑOS EN INMUEBLES ASEGURADOS POR EL FSV”.por el periodo del 1º de enero de 2021 al 28 de febrero de 2021, en los mismos términos y condiciones del contrato actual. Además, el Gerente invitado acotó que se considera factible la prórroga basado en lo dispuesto en el Art. 83 de la LACAP. Las ventajas de prorrogar los contratos, las señaló así: 1- Dar continuidad a la prestación de los servicios mientras se desarrolla el proceso de licitación de dicho servicio, aprobado en sesión de Junta Directiva del 19 de noviembre de 2020. 2- Los contratistas están brindando los servicios de conformidad a lo establecido en el correspondiente contrato. 3- Se garantizaría el mantenimiento de precios por estos servicios. Por todo lo anterior, se solicita a Junta Directiva autorizar la prórroga antes expuesta. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el ing. Rolando Roberto Brizuela Ramos, Gerente Administrativo, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar la prórroga de los contratos originados en virtud de la Licitación Pública Nº FSV-02/2020 “Elaboración de Presupuestos y/o Seguimientos de Reparación de Daños en Inmuebles Asegurados por el FSV”,suscrito con Maira Elizabeth Platero de Barriere; Francisco Fernando Ramón Marroquín y Gonzalo Patricio Moreira Gonzalez; por el periodo del 1º de enero de 2021 al 28 de febrero de 2021, manteniendo los mismos términos y condiciones del contrato vigente.
2. Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo, delegue en el Gerente Administrativo, para que en nombre y representación del FSV, suscriba la prórroga de los Contratos.
3. Tener por nombrado como Administrador del contrato al jefe del Área de Seguros.
4. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**IX) MODIFICACION AL INSTRUCTIVO DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud de modificación al Instructivo de Garantías Hipotecarias.Para tal efecto invitó al Ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación. En la presentación el Gerente invitado explicó que, se presenta esta solicitud, con base en lo establecido en el INSTRUCTIVO DE GARANTIAS HIPOTECARIAS, Item II. RESPONSABILIDADES, 3. De Gerente(a) Técnico(a); que indica: “a) Proponer mejoras o actualizaciones a los procesos de prefactibilidad o factibilidad de proyectos habitacionales y valuación de inmuebles.” También, se señala que como producto de la mejora continua y con el propósito de aumentar la cantidad de garantías producto de las solicitudes de crédito, se ha revisado este instructivo, dando como resultado las modificaciones consideradas en esta solicitud. Las modificaciones requeridas, tienen como objetivo, entre otros, mejoras sobre los siguientes aspectos: Regular la forma de presentar las solicitudes, ya sea en formato electrónico y físico. Se agrega la norma que rige la forma y métodos a utilizar para la realización de un valúo. Homologar según el Instructivo para la Aplicación de las NIC. Los inmuebles que no son garantía adecuada no son presentados a Junta Directiva para su denegatoria. Validar los costos de M² de construcción y de V² de terreno presentados en el informe de valúo correspondan con los valores promedio de la zona. Verificar que el inmueble en trámite no tiene deuda con la alcaldía correspondiente. Se amplía el punto sobre la disposición final de las aguas negras. Trasladar a proceso de Supervisión de Proyectos en el procedimiento RAM y Construcción. Se incluye la consulta electrónica como método de colección de datos y se traslada al procedimiento correspondiente en Supervisión de Proyectos la descripción del mismo. Dejar solo un porcentaje de aceptación por diferencia de medición y área registral. Se incorpora el literal del tiempo de vigencia de los valúos. Trasladar la Tipología de vivienda como anexo al procedimiento de Supervisión de Proyectos. Hay inmuebles que poseen una construcción formal y no han modificado la fachada original del habitáculo. Para inmuebles que han modificado la planta arquitectónica y han afectado la funcionalidad del habitáculo. Se agrega un literal, para aquellos casos en los que se determine que el error lineal o angular en la medición no supera los 20 cms o los 0.25 mt². Se agrega una consideración para los casos donde los inmuebles se abastecen de agua potable o mediante suministro de pipas. Expuso detalladamente los cambios solicitados, que se indican en el documento que se adjunta a la presente acta, luego de los cual, se solicita a Junta Directiva, darlos por autorizados.

Junta Directiva luego de evaluar la solicitud presentada por el ing. Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar las modificaciones al Instructivo de Garantías Hipotecarias, de conformidad con lo indicado en el documento que se anexa a la presente acta.
2. Que la presente modificación del Instructivo de Garantías Hipotecarias entre en vigencia a partir del 1 de diciembre de 2020.
3. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**X) SOLICITUD DE EDIFICACIONES CORPORATIVAS, S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO ALTOS DE LA PACÍFICA.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, la solicitud realizada por EDIFICACIONES CORPORATIVAS, S.A. DE C.V.de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto Altos de la 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 para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ proyecto Altos de la Pacífica, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ubicado en Urb. Ciudad Pacífica IV, San Miguel, departamento de San Miguel, propiedad de: EDIFICACIONES CORPORATIVAS S.A. de C.V., con precios de venta de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV desde el **98%** 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 misma sesión.

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

**XI) SOLICITUD DE VILLEGAS CRUZ ASOCIADOS, S.A. DE C.V. DE PREFACTIBILIDAD PROYECTO VILLAS DEL ESTADIO.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por VILLEGAS CRUZ ASOCIADOS, S.A. DE C.V., de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto Villas del Estadio. 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 **Pre-Factibilidad** de financiamiento a largo plazo al proyecto **VILLAS DEL ESTADIO ETAPAS I, II Y III”** compuesto por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ubicado en Km. 75.5 Carretera a Chalatenango, contiguo al Estadio “José Gregorio Martínez”, municipio de Chalatenango, departamento de Chalatenango, propiedad de **VILLEGAS CRUZ ASOCIADOS, S.A. DE C.V.,** con precios de venta entre \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Ratificar este punto en esta sesión.

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

**XII) SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO BOSQUE REAL.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, la solicitud modificación de factibilidad del proyecto Bosque Real. 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 Modificación a la Factibilidad de **W&S, S.A. DE C.V**., a nombre de **SERDI S.A.de C.V**., del proyecto **RESIDENCIAL BOSQUE REAL**, ubicado en Colonia Lobato, carretera a Metapán Km 68 cantón Cutumay Camones, Municipio y Departamento de Santa Ana, con precios de venta desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, financiando el FSV del 92% al 98% según el cuadro de valores presentado por el constructor, 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.**

**XIII) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE OCTUBRE DE 2020.** El presidente y Director Ejecutivo informó a los directores sobre la gestión de inscripción de documentos en el Centro Nacional de Registro (CNR) al mes de octubre del presente año. Invitó para ello al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, quien indicó que se presenta este informe, como seguimiento a la gestión del “Plan de Acción para la Inscripción de Hipotecas” y otros instrumentos de difícil inscripción, aprobado por acuerdo de Junta Directiva N° JD-36/2005 del 13 de mayo de 2005. Informó que al cierre de octubre de 2020 el número de casos de difícil inscripción pendientes es de 15. También adjuntó el detalle de la situación actual por cada caso pendiente. El licenciado Valdivieso Suárez indicó además que, de un total recibido de 91,281 hipotecas otorgadas en el período 2005-2020, al cierre de octubre del presente año, están inscritas 90,343 y pendientes de inscribir un total de 658, 6 del año 2019 y 652 del año 2020. Expuso un comparativo de avances de gestión; así como un detalle de la información institucional de documentos sin inscribir en el año 2019, el cual cuenta con sus observaciones registrales. Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado por licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Darse por enterados del informe de avances del Plan de Inscripción al 31 de octubre de 2020.
2. Ratificar el punto en esta misma sesión.

**XIV) INFORME DE ANTECEDENTES Y SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL “PLAN DE ACCIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS” Y OTROS INSTRUMENTOS DE DIFÍCIL INSCRIPCIÓN.** El presidente y Director Ejecutivo informó a los directores sobre la gestión de inscripción de documentos en el Centro Nacional de Registro (CNR) al mes de octubre del presente año. Invitó para ello al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, quien indicó como antecedentes, que según punto de acta de sesión N° JD-064/2018 del 12 de abril de 2018, se amplió el plazo para continuar la ejecución del plan de Difícil Inscripción, que vence el 31 de diciembre de 2020. Señaló que, atendiendo a que el movimiento de estas soluciones es lento debido a su complejidad, es necesario ampliar el plazo por dos años más, a partir del 1 de enero de 2021. Indicó que en el año 2004, la Corte de Cuentas de la República realizó Examen Especial en el Campo de Inscripción de Garantías, de todo lo otorgado hasta el año 2004, habiéndose determinado una cantidad de hipotecas que al cierre del mismo año, estaban pendientes de inscribir, siendo un total de 5,111. Después de depurar el inventario de 5,111 hipotecas al cierre de marzo de 2005 quedó un universo por inscribir de 2,952, además en el diagnóstico efectuado a ese universo se detectaron dentro de la totalidad **322 hipotecas de difícil inscripción**, debido a los problemas que detenían la inscripción que eran: Presentaciones con prioridad registral a favor de terceros, (compraventas, hipotecas con otras instituciones, y/o personas naturales y embargos), Información errónea en escrituras e información deficiente en las bases registrales. En seguimiento a la gestión del “Plan de Acción para la Inscripción de Hipotecas” y otros instrumentos de difícil inscripción, aprobado por acuerdo de Junta Directiva No. JD-36/2005 del 13 de mayo de 2005, se presenta informe con avances a octubre de 2020, que muestra que, de un total de 3,137 documentos, al 31 de octubre están pendientes 15 documentos. Debido a lo anterior, la **Corte de Cuentas de la República (CCR), recomendó implementar un Plan de Acción** para atacar la mora registral, el cual fue aprobado por Junta Directiva, en el Punto VI) del Acta de sesión N° JD-36/2005 de fecha 13 de mayo de 2005, iniciando con el inventario pendiente al 31 de marzo de 2005 de 2,952 hipotecas. De este examen, ya se cuenta con una resolución de sentencia favorable en vista de los buenos resultados obtenidos mediante el Plan de Acción, por medio de la cual la CCR mandó a archivar el caso. En el año 2006, la **Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) recomendó constituir Reserva hasta por $2,000,556.23** para solventar los problemas que detenían la inscripción de los **322 casos clasificados de difícil inscripción**, la cual debería actualizarse por lo menos una vez al año a partir de su constitución, en tal sentido, por medio del Punto VI) del Acta de Sesión de Junta Directiva No. JD-45/2006 del 28 de abril de 2006 fue autorizada esa reserva. De esta gestión se informa trimestralmente a la SSF por medio de la Auditoría Interna del F.S.V. De los movimientos y/o aplicaciones de la reserva antes mencionada, se informa mensualmente al Área de Contabilidad y la ajustan contablemente. En virtud de lo anterior, el licenciado Valdivieso Suárez informó las cantidades de casos resueltos **sin aplicación** de reserva, así como, **a los que se les aplicó en su oportunidad**. Importante mencionar que, con la gestión realizada por el Área de Registro de Documentos, del total de reserva provisionada se ha logrado un **ahorro de $1,685,576.29,** la cual no fue aplicada. Seguidamente, el licenciado Valdivieso Suárez expuso un cuadro con datos sobre la síntesis de gestión del plan de inscripción y reservas provisionadas, que muestra el resultado del Plan Ejecutado desde el 2005, indicándose detalles de los 15 documentos en proceso de inscripción al 31 de octubre de 2020, en cuanto a montos, provisiones y tipo de trámite. El Gerente Legal, además, presentó como comentarios y sugerencias, las siguientes: **I.** Según Punto JD-064/2018 del 12/abril/2018, se amplió el plazo para continuar la ejecución para resolver los casos referidos, el cual vence el día 31/dic/2020, atendiendo a que el movimiento de estas soluciones es lento debido a su complejidad, es necesario, solicitar autorización para ampliar el plazo por dos años más, a partir del 01/enero/2021. **II.** Tomando en cuenta que se ha logrado el propósito para el que fue creado el Plan, se podría continuar con el seguimiento por parte de Junta Directiva en forma TRIMESTRAL, en vista que sólo tenemos en proceso 15 casos que representan el 0.51% del universo total de 2,952 hipotecas con que se inició, debiendo la Jefatura del Área de Registro de Documentos continuar con el mismo hasta su solución. Es importante aclarar que, no se puede establecer un tiempo exacto para la finalización de este plan, ya que existen circunstancias que se salen del control de los abogados del FSV que tramitan la inscripción, pues en los casos en que se ha promovido proceso judicial, los tiempos de respuesta dependen de la rapidez con que trabajan los tribunales, en los trámites administrativos dependemos de resolución en CNR y en otro caso se depende de los mismos interesados**. III.** Agotada la vía administrativa o judicial, de ser necesario la aplicación de la reserva provisionada por cada caso, se solicitará oportunamente. Luego de la exposición, se solicita a Junta Directiva dar por recibido el informe; autorizar la ampliación de dos años más, a partir del 1 de enero de 2021 para continuar con la ejecución del Plan de Difícil Inscripción hasta su solución; y, que el informe de seguimiento se presente de forma trimestral. Junta Directiva, luego de conocer el informe y la solicitud presentada por licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Darse por enterados de los antecedentes, ejecución y resultados del Plan para Casos de Difícil Inscripción.
2. Autorizar la ampliación de dos años más, a partir del 1 de enero de 2021 para continuar con la ejecución del Plan de Difícil Inscripción hasta su solución.
3. Autorizar que el informe de seguimiento a Junta Directiva respecto al Plan de casos de Difícil Inscripción y de la inscripción de documentos de reciente otorgamiento, se presente de forma TRIMESTRAL, en atención a que se ha cumplido casi en su totalidad el objetivo para el que fue creado dicho plan.
4. Ratificar el punto ahora expuesto, en esta misma sesión.

**XV) SOLICITUD DE CONTRATACIÓN PERMANENTE DE TRES ASISTENTES JURÍDICOS REGISTRO PARA ATENDER NPB4-42, RELACIONADA CON LOS VALUOS DE INMUEBLES.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los D**i**rectores, solicitud de contratación permanente de tres asistentes jurídicos registro para atender NPB4-42, relacionada con los valuos de inmuebles. Invitó para exponerla, al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal. El licenciado Valdivieso Suárez, indicó como antecedentes, que en el Punto XII) del Acta de Sesión de Junta Directiva No. JD-132/2018 del 19 de julio de 2018, se autorizó la Propuesta de Acciones y Recursos para atender la NPB4-42, para valúos de saneamiento, entre otros y consecuentemente la contratación de personal para la elaboración de informes registrales, documentos que luego de una solicitud hecha a la Superintendencia del Sistema Financiero(SSF) por parte del FSV, fueron sustituidos, luego de una opinión emitida por la SSF, sustituyen la Certificación Extractada que exige la Norma NCB-022, en su Art. 16 relacionado al Art. 23 No. 1, Lit. g) de la Norma NPB4-42. Es el caso que, por normativa, se debe valuar la cartera de saneamiento cada 4 años, según el Art. 16, Lit. c) de la NCB-022; y los activos extraordinarios cada 3 años, según lo dispuesto en las Disposiciones y Políticas del Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios. Para cumplir con la entrega de los informes registrales, se designaron 3 Asistentes Jurídicos permanentes y 3 Auxiliares Jurídicos temporales para el plazo de 6 meses, del 13 de agosto de 2018 al 12 de febrero del 2019; y sus prórrogas del 13 de febrero al 31 de diciembre de 2019 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, según Puntos de Acta JD-132/2018 del 19 de julio de 2018; JD-026/2019 del 7 de febrero de 2019 y JD-176/2019 del 3 de octubre de 2019, respectivamente. El Gerente invitado, presentó cuadro de datos sobre la producción, desde el inicio del Plan de Acción, con el equipo de seis personas, señalándose que, del 13 de agosto de 2018 al 31 de octubre de 2020, se han elaborado un total de 74,160 Informes Registrales para valúos, que generarían un costo para el FSV de $657,057.60 en Certificaciones Extractadas. Esto equivale a un ahorro institucional de **$408,911.04.** Y sobre la producción, desde el inicio del Plan de Acción, con el equipo de tres personas temporales, indicó que, del 13 de agosto de 2018 al 31 de octubre de 2020, se han elaborado un total de 37,081 Informes Registrales para valúos, que equivaldría a un costo de $328,537.66 en Certificaciones Extractadas, lo que significa un ahorro de **$226,461.13.** Además, informó que en cuanto a la proyección de requerimientos de informes registrales para el año 2021, según informe de los jefes de las Áreas de: 1. Valúos de Garantías, para la cartera de saneamiento proyecta un mínimo mensual de 2,300, más los vencidos a junio de 2020, lo que hace un aproximado de 60,608 valúos vencidos que elaborar. 2. Activos Extraordinarios, requiere 236 informes mensuales, haciendo un aproximado de 2,826 en el año. Con base en lo antes informado, se hace necesario la transformación de plazas temporales a permanentes, sobre lo cual expuso las dispocisiones legales aplicables, señalándose que: El art.25 del Código de Trabajo prescribe: “**Los contratos relativos a labores que por su naturaleza sean permanentes en la empresa, se consideran celebrados por tiempo indefinido, aunque en ellos se señale plazo para su terminación. La estipulación de plazo solo tendrá validez en los casos siguientes: a) Cuando por las circunstancias objetivas que motivaron el contrato, las labores a realizarse puedan ser calificadas de transitorias, temporales o eventuales; y, b) Siempre que para contratar se haya tomado en cuenta circunstancias o acontecimientos que traigan como consecuencia la terminación total o parcial de las labores, de manera integral o sucesiva. A falta de estipulación, en el caso de los literales anteriores, el contrato se presume celebrado por tiempo indefinido.”** Indicó que, atendiendo a la demanda de valúos que se presenta a futuro, puede sostenerse que las actividades que motivaron inicialmente los contratos temporales no pueden ser consideradas como transitorias o eventuales, por tanto, conforme al Código de trabajo el contrato de estos trabajadores debe ser otorgado de forma indefinida o permanente. Cabe aclarar que no estamos en presencia de la creación de nuevas plazas, pues éstas son plazas ya existentes cuyo pago se incluye en el presupuesto de la institución del año 2021, por lo que únicamente se modificará la plaza identificada como “temporal” a una plaza permanente. Por lo tanto, para concluir, se consideran los siguientes aspectos: I. En vista de la opinión emitida por la SSF en la cual se admite la sustitución de la certificación extractada por el informe registral, dicha labor se constituye como un trabajo de carácter permanente en la institución, pues por normativa se requiere la práctica constante de valúos en la cartera hipotecaria y los activos extraordinarios. II. La sustitución de las certificaciones extractadas, por informes registrales rendidos por los tres trabajadores temporales, ha representado un ahorro de **$226,461.13** desde la implementación del plan a partir de agosto de 2018 a octubre de 2020, ahorro que continuará en los próximos años atendiendo a la constante necesidad de valúos. III.Considerando que nos encontramos ante una labor que continuará de forma ininterrumpida en los próximos años y habiéndose demostrado la existencia de un evidente ahorro por parte de la institución, lo cual conviene a sus intereses económicos, se considera procedente la modificación de la 3 plazas temporales que vencen el 31 de diciembre de 2020, de los empleados que rinden los informes registrales y que pertenecen al Área de Registro de Documentos, transformándolas en plazas permanentes, manteniendo el salario actual de $572.00, requiriéndose su contratación definitiva a partir del 1 de enero de 2021, con el cargo de Auxiliares de Registro. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar la modificación de las plazas temporales de los tres Auxiliares de Registro pertenecientes al Área de Registro de Documentos, transformándolas en plazas permanentes a partir del 1 de enero de 2021, para continuar atendiendo los requerimientos de Informes Registrales para Valúo, con salario mensual de $572.00 que actualmente devengan.
2. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**XVI) INFORME SOBRE SOLICITUD RECIBIDA DEL SITRAFOSVI.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, el informe requerido en sesión de Junta Directiva N° JD-193/2020 de fecha 19 de noviembre 2020, en la cual se conoció la solicitud del Sindicato de Trabajadores del Fondo Social para la Vivienda (SITRAFOSVI). Para su presentación invitó al licenciado Luis Enrique Martínez León, Gerente General. El licenciado Martínez León, inició indicando que el 18 de noviembre de 2020, se recibió carta del SITRAFOSVI dirigida al señor presidente y Director Ejecutivo del FSV, en la cual solicitan apoyo financiero para realizar una jornada de capacitación y de formación en deberes, derechos y obligaciones del trabajador en el marco de la conmemoración del cuarenta aniversario de constitución del sindicato, a la cual procedió a dar lectura, y que se anexa a la presente acta. Como antecedentes, el Gerente General indicó, que todos los años en el mes de mayo, el Sindicato de Trabajadores del Fondo Social para la Vivienda (SITRAFOSVI), solicita a las Autoridades Superiores de esta institución, apoyo financiero para realizar una jornada de capacitación con motivo de conmemorar el aniversario de constitución de dicho sindicato. En esta ocasión, debido a la pandemia de covid-19 no se realizó la actividad, por lo que están solicitándolo en esta fecha, por un monto de $5,000.00, para atender un total de 203 afiliados. A continuación, expuso cuadro de datos sobre información de los montos autorizados por Junta Directiva del FSV en los últimos 10 años para esta actividad, que ha oscilado entre $3,000.00 y $3,990.00 el año 2019, comparado con lo solicitado en el presente año 2020.

Se indicó que, dada la situación actual, el Gobierno Central a través del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, ha establecido lineamientos para el control de la diseminación del virus COVID-19 en los lugares de trabajo, con la finalidad de disminuir el riesgo de contagio y preservar la salud de las personas, de forma tal que se mantenga la actividad productiva con la participación activa de empleadores y empleados.

En dichos lineamientos, en el numeral **6.3** que se refiere a las **Reuniones de Trabajo**, se establecen, entre algunas medidas a considerar, las siguientes:

* Se deberá adaptar la manera en la que se realizan las reuniones, tomando en cuenta la alta transmisibilidad del coronavirus.
* Realizar reuniones no presenciales preferentemente, mediante uso de medios electrónicos.
* Evitar consumir alimentos y bebidas durante la reunión.

Considerando estos aspectos, y visto lo solicitado por el SITRAFOSVI, se estima que **no es recomendable** la realización de la jornada de capacitación en forma presencial, pues de hacerlo así, se estaría poniendo en grave riesgo de contagio a los participantes, sugiriéndose que, en cumplimiento a los lineamientos del Ministerio de Salud, dicha capacitación se imparta a través de medios electrónicos o digitales.

Los directores en su conjunto, expresaron que, efectivamente estamos en tiempos de pandemia y no debemos poner en riesgo la salud de los trabajadores, por lo que consideran que no es conveniente apoyar en esta ocasión, la solicitud del sindicato, para una reunión presencial.

Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el licenciado Luis Enrique Martínez León, Gerente General, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Instruir a la Administración para que, a través de la Gerencia General, responda al SITRAFOSVI, que debido a que aún prevalecen los contagios por COVID-19, no es procedente en este momento atender lo solicitado por dicho Sindicato, tomando como base los lineamientos establecidos por el Ministerio de Salud, respecto a la adopción de medidas sanitarias en empresas públicas y privadas para disminuir el riesgo de transmisión del virus y preservar la salud de las personas.
2. Recomendar al SITRAFOSVI que la Jornada de Capacitación para 203 personas, se realice tal como lo establecen los lineamientos ya citados, siendo preferiblemente a través de medios electrónicos, pudiendo realizarlo vía plataforma como Teams, Zoom o cualquier otro medio digital que se considere idóneo, minimizando de este modo el riesgo de contagio del virus entre los miembros del personal del FSV.
3. Ratificar este punto en la presente sesión.

**XVII) 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 nada más que hacer constar se levanta la sesión a las doce 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: Roberto Calderón López, José Ernesto Escobar Canales, Concepción Idalia Zúñiga vda. de Cristales, Erick Enrique Montoya Villacorta, Juan Neftalí Murillo Ruíz, Angela Lelany Bigueur González y José René Pérez, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, Oscar Armando Morales.***