**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-213/2020**

**DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2020**

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las doce horas del día diecisiete de diciembre de dos mil veinte, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-213/2020 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, JAVIER ANTONIO MEJIA CORTEZ, JOSE ERNESTO ESCOBAR CANALES y CONCEPCION IDALIA ZUNIGA VDA. DE CRISTALES. Directores Suplentes: ERICK ENRIQUE MONTOYA VILLACORTA, JUAN NEFTALI MURILLO RUIZ, ANGELA LELANY BIGUEUR GONZALEZ y JOSE RENE PEREZ. 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 NOVIEMBRE DE 2020

## MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE NOVIEMBRE DE 2020

## INFORME DEVOLUCIÓN DE AHORROS DEL FONDO DE PROTECCIÓN

## CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO (FOSAFI) Y EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

## OTORGAMIENTO DE PODER PARA TRAMITAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EJECUTAR AMPLIACIÓN DE OFICINAS CENTRALES DEL FSV

## RESOLUCIÓN RAZONADA Y SOLICITUD DE APROBACIÓN DE TÉRMINOS CONTRATACIÓN DIRECTA N° FSV-01/2021 «SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA»

1. **SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE COOPERACIÓN REGISTRAL Y CONTRATO DE SERVICIOS DE TRANSMISIÓN DE INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA AÑO 2021 ENTRE EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA Y EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS**

## SOLICITUD DE DESARROLLOS AVITAT S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO AVITAT JOY

## SOLICITUD DE CONICA S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD PROYECTO CONDOMINIO HOLANDA

1. **SOLICITUD DEL SUTC PARA COMODATO EN FINCA LA BRETAÑA**
2. **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-212/2020 del 16 de diciembre 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 11 al 16 de diciembre del presente año. Asimismo, de conformidad con el informe preparado por la Gerencia de Créditos, se presentaron para aprobación, un total de 33 solicitudes de crédito por un monto de $639,370.52, que fueron aprobados según consta en el Acta N° 213 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 NOVIEMBRE 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 30 de noviembre 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:

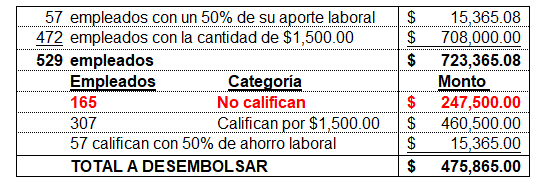
Dar por recibido el informe del Plan Integral de Mora (PIM) al mes de noviembre de 2020, que incluye la aplicación de cotizaciones a préstamos, las medidas para contrarrestar la mora en el FSV,

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

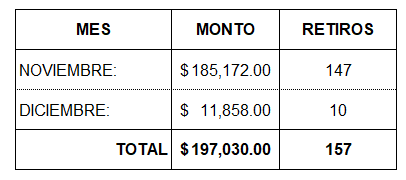
## V) MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE NOVIEMBRE DE 2020. El Presidente y Director Ejecutivo, invitó al licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, para presentar a los Directores el Monitor de Operaciones. Este documento preparado por la Gerencia de Planificación proporciona una comparación estadística de los resultados acumulados del presente año con los de los últimos cuatro años. En resumen, ingresos de operación por $92.71 millones; egresos de operación por $61.20 millones y un excedente de $31.51 millones. La cartera hipotecaria quedó constituida por 93,485 préstamos con $989.42 millones en adeudos. El otorgamiento de créditos acumula 4,301 créditos por $85.95 millones. La comercialización de activos extraordinarios registra en el período informado 1,065 inmuebles por $12.28 millones, que comprenden 1,025 ventas al crédito por $11.97 millones y 40 ventas al contado por $0.31 millones. La devolución de cotizaciones acumula 7,124 casos atendidos por $3.78 millones que comprenden capital e intereses. Adicionalmente, se realizaron 1,716 traslados de cotizaciones a saldos de préstamos por $0.47 millones. Del total de la cartera hipotecaria administrada 93,485 son hipotecas vigentes, de las cuales únicamente un 1.2% (1,132 hipotecas) se encuentran en su período normal de inscripción y el restante 98.8% (92,353 hipotecas) se encuentran inscritas a favor del Fondo, en el período informado han sido inscritas 4,286 hipotecas. La disponibilidad registra $91.92 millones, que no incluyen $4.48 millones del Fondo de Protección del personal del FSV. Junta Directiva, conocido el documento presentado 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 los informes, así: Monitor de Operaciones y Disponibilidad financiera al mes de noviembre 2020.

## VI) INFORME SOBRE DEVOLUCIÓN DE AHORROS DEL FONDO DE PROTECCIÓN. El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, informe sobre devolución de ahorros del fondo de protección. Para su presentación invitó al licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas. El licenciado Cuéllar Marenco, inició señalando que con fecha 13 de octubre de 2020 el Sindicato de Trabajadores del FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA(SITRAFOSVI), presento a la Presidencia una nota manifestando que han solicitado al Comité Administrativo del Fondo de Protección la entrega de $1,500.00 del ahorro laboral, a cada uno de los trabajadores que así lo requieran, como una ayuda a los empleados que se han visto afectados por el COVID-19. Según punto XV) del acta de sesión de Junta Directiva N° JD-179/2020 del 29 de octubre de 2020, se autorizó la devolución de las aportaciones laborales, siendo la distribución la siguiente:



En esta ocasión, se informa que la devolución resultante hasta el 15 de diciembre de 2020, fue la siguiente:



El acuerdo de autorización vence hasta el 18 de los corrientes, que es el último día hábil de 2020. Expuso en detalle la distribución realizada, por categorías de desembolso, de conformidad con lo indicado en el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por conocido el informe de las devoluciones sobre las aportaciones laborales del FONDO DE PROTECCIÓN, hasta el 15 de diciembre de 2020.

## VII) CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO (FOSAFI) Y EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA. El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud de autorización de CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO (FOSAFI) Y EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA. Para su presentación invitó al licenciado Rogelio Castro Reyes, Gerente de Servicio al Cliente. El licenciado Castro Reyes indicó como antecedentes que, dado el incremento en la cartera de activos extraordinarios al mes de agosto de 2019, el cual ascendía a 4,895 inmuebles por un monto de $45.18 millones, se propuso la comercialización de los mismos por medio de FOSAFFI. Se consideró que FOSAFI manifestó contar con 28 años de experiencia en la recuperación de créditos y venta de activos extraordinarios procedentes del saneamiento de los bancos y de otros procesos de liquidación bancaria. La autorización para firma de “Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) y el Fondo Social para la Vivienda (FSV)”, fue otorgada según punto VII) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-161/2019 del 12 de septiembre de 2019. Informó que el Convenio en mención fue firmado el 14 de noviembre de 2019. Al 30 de noviembre, FOSAFFI comercializó un total de 28 activos extraordinarios siendo 4 ventas al contado y 24 al crédito; se tienen 31 trámites activos. Expuso cuadro de las comisiones pagadas, que muestra de un total de 28 activos vendidos, se pagó un total de comisión de $24,184.15, según anexo. A fin de velar por la sostenibilidad del FSV y mejorar las condiciones planteadas para la Institución, se revisó Convenio con FOSAFFI firmado en 2019, en base a ésta se preparó propuesta de modificaciones en diferentes cláusulas, sufriendo el mayor cambio la cláusula de costos, honorarios y forma de pago; es de mencionar, que todas las modificaciones realizadas han sido consensuadas con FOSAFFI. Sobre modificación en las cláusulas, indicó que el acuerdo se mantiene igual que el firmado en 2019, y las cláusulas con modificaciones de fondo son las siguientes: “Cláusula cuarta: Designación de Coordinadores… Por parte del FOSAFFI, la Presidenta será la referente de los compromisos adquiridos en este convenio y designa como enlace para la coordinación interinstitucional y técnica, al Jefe de la Unidad de Convenios y Contratos del FOSAFFI, y al Jefe del Departamento Jurídico, quienes serán los responsables de coordinar los requerimientos y la gestión sobre los servicios que se brinden al Fondo, así como de los informes y comunicación necesaria sobre los mismos… Clausula octava: Costos, Honorarios y Forma de pago. El pago de los costos, comisiones y honorarios que se generen en virtud del presente Convenio, serán asumidos por el Fondo de conformidad a la tabla en el anexo 1, previamente acordadas con el FOSAFFI para el servicio de que se trate y que forma parte del presente CONVENIO. El pago será realizado de la siguiente forma: 50% de comisión al escriturar y 50% al recibir el pago de la sexta cuota del crédito.” Expuso a continuación un resumen de las modificaciones propuestas, así:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SITUACION ACTUAL** | | **SITUACION PROPUESTA** | | | |
|  |  | Comisión en base a los años recuperación: | | | |
| Concepto | Comisión base/% variable | Comisión en base a los años de recuperación | % de Comisión Crédito | % de Comisión Contado | |
| Promoción, gestión con clientes y elaboración de expediente para proceso FSV (créditos) | $750.00 por caso | Más de 1 año hasta 5 años | 4.75% | 5.25% | |
| Más de 5 años hasta 10 años | 5.25% | 5.75% | |
| Ventas de Contado | $750.00 por inmueble  más 5% sobre el excedente de $7,000.00 | Más de 10 años hasta 15 años | 7.50% | 8.00% | |
| Más de 15 años | 8.50% | 9.00% | |
| Administración de Contratos con promesa de venta | N/A pago por caso  15% sobre el valor de cada pago recibido | COMISION POR PROMESA DE VENTA | | | PORCENTAJE DE COMISION |
| Administración y seguimiento de contratos con promesa de venta | | | 15% sobre el varo de cada pago recibido |

Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el licenciado Rogelio Castro Reyes, Gerente de Servicio al Cliente, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Dar por conocida y autorizar la propuesta de Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) y el Fondo Social para la Vivienda para la comercialización de los Activos Extraordinarios.
2. Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo a suscribir el “Convenio de Cooperación interinstitucional entre el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) y el Fondo Social para la Vivienda para la comercialización de los Activos Extraordinarios”, de acuerdo a lo contenido en el documento anexo.
3. Ratificar este punto en esta misma sesión.

## VIII) OTORGAMIENTO DE PODER PARA TRAMITAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EJECUTAR AMPLIACIÓN DE OFICINAS CENTRALES DEL FSV. El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud de otorgamiento de poder para tramitar permisos de construcción para ejecutar ampliación de oficinas centrales del FSV. Para su presentación invitó al ing. Rolando Roberto Brizuela Ramos, Gerente Administrativo quien indicó que el 17 de agosto de 2017, en acta de sesión de Junta Directiva N° JD-146/2017, se aprobó la construcción en 2 etapas del proyecto ”AMPLIACIÓN DE LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”. El cual consta de dos (2) edificaciones externas, a las instalaciones principales del Fondo Social para la Vivienda. En diciembre 2019, se le solicito a la Gerencia Técnica realizara una revisión de planos, Especificaciones Técnicas y todos los documentos relativos a los dos proyectos. Con fecha 27 de febrero de 2020, el Gerente Técnico remitió el informe, expresando que se debe contratar servicios profesionales para que revisen, mejoren y completen los documentos. Para realizar la Consultoría en la que se revisen, mejoren y complementen los planos y Especificaciones Técnicas de los proyectos, es necesario contar con los permisos de las diferentes entidades que los exigen. Explicó que, con la finalidad de iniciar las remodelaciones de las oficinas centrales del FSV, se hace necesario gestionar la obtención de los permisos para la ejecución de los proyectos, indispensables para llevar a cabo la Consultoría. Para ello se requiere otorgar un PODER ESPECIAL para que, en nombre y representación de la Institución, se puedan realizar todas las gestiones pertinentes ante las siguientes entidades: OFICINA DE PLANIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (OPAMSS), ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR, MINISTERIO DE CULTURA, MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y CUERPO DE BOMBEROS DE EL SALVADOR, de conformidad con los detalles indicados en el documento que se anexa a la presente acta. Luego de la presentación, el Gerente invitado solicita a Junta Directiva autorizar el otorgamiento del poder antes detallado. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el ing. Rolando Roberto Brizuela Ramos, Gerente Administrativo, por unanimidad ACUERDA:

1. **AUTORIZAR** al Presidente y Director Ejecutivo, conforme al art. 30 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, para que comparezca y firme Poder Especial a favor del Ing. Rolando Roberto Brizuela Ramos, Gerente Administrativo; para que firme cualquier documentación requerida para el trámite de los permisos necesarios para la ejecución del proyecto **”AMPLIACIÓN DE LAS OFICINAS CENTRALES DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”**.
2. **RATIFICAR** este punto en esta misma sesión**.**

## IX) RESOLUCIÓN RAZONADA Y SOLICITUD DE APROBACIÓN DE TÉRMINOS CONTRATACIÓN DIRECTA N° FSV-01/2021 «SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA». El Presidente y Director Ejecutivo invitó al licenciado Inocente Milciades Valdiviesio Suárez, Gerente Legal, acompañado del Ingeniero Julio Tarcicio Rivas Garcia, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional para presentar solicitud de contratación de un Asesor Legal. El licenciado Valdivieso indicó que se hace necesaria esta contratación, con el propósito de disponer de un Asesor Legal externo, con experiencia mínima de ocho (8) años en el ejercicio de su profesión y específicamente con conocimiento en materia de Derecho Financiero y otras ramas conexas relacionadas con el giro y operatividad del Fondo Social para la Vivienda en Empresas Privadas o Instituciones Estatales, quien deberá asistir cada vez que sea requerida a las oficinas del Fondo Social para la Vivienda, a brindar opciones y alternativas jurídicas de soluciones a los diversos casos que le sean planteados y se le requiera asesorar dentro del todo el quehacer Institucional del Fondo y opinar sobre los aspectos jurídicos financieros y conexos a la naturaleza del Fondo. Señaló que se requiere la contratación de “SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”, ocurriendo que para este fin se hace necesaria la Contratación Directa, debido a que, por la naturaleza de este servicio, la confianza y la confidencialidad son elementos relevantes para su contratación, cumpliendo así con lo regulado en los Artículos 71 y 72 literal j) de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, LACAP. Después de lo expuesto por el Licenciado Valdivieso, Gerente Legal y siendo la contratación de este servicio en beneficio de las operaciones que realiza esta institución, se solicita a Junta Directiva autorización para gestionar bajo la modalidad de Contratación Directa el proceso denominado “SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”, de conformidad a lo que establece la LACAP. Asimismo, expuso en detalle los términos de referencia para este proceso, de conformidad con los detalles indicados en el documento que se anexa a la presente acta. La Junta Directiva del Fondo Social para la Vivienda, en uso de sus facultades legales, en atención a los razonamientos expuestos y a la solicitud planteada, por el licenciado Inocente Milciades Valdiviesio Suárez, Gerente Legal, acompañado del Ingeniero Julio Tarcicio Rivas Garcia, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional por unanimidad RESUELVE:

1. **Autorizar** se realice mediante la modalidad de Contratación Directa el proceso de Contratación de “**SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**” conforme a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), ya que se enmarca dentro de lo establecido en los Artículo s 71 y 72 literal j) de dicha Ley.
2. **APROBAR** los **TÉRMINOS DE REFERENCIA** para la **CONTRATACIÓN DIRECTA No FSV N° 01/2021 «SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA»**.
3. **Autorizar que el Jefe UACI** publique Resolución Razonada en cumplimiento a lo establecido en la LACAP.
4. Este punto se ratifica en esta misma sesión

**X) SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE COOPERACIÓN REGISTRAL Y CONTRATO DE SERVICIOS DE TRANSMISIÓN DE INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA AÑO 2021 ENTRE EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA Y EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, CNR.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud deautorización para lasuscripción de Convenio de Cooperación Registral y contrato de servicios de transmisión de información registral en línea año 2021 entre el Fondo Social para la Vivienda y el Centro Nacional de Registros, CNR. Para su presentación invitó al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suárez, Gerente Legal. El licenciado Valdivieso Suárez indicó que el CNR ha manifestado por cruce de carta la disposición de suscribir: 1- El Convenio Marco de Cooperación entre el Centro Nacional de Registros y el FSV, el cual tendrá por objeto establecer las condiciones generales para la cooperación, coordinación, intercambio de información y prestación de servicios entre ambas instituciones, el cual se suscribirá por un plazo indefinido. 2- El Anexo de Ejecución de Servicio de Célula Registral del mencionado convenio el cual contiene las condiciones bajo las cuales se prestará dicho servicio para el periodo comprendido del 04 de enero al 31 de diciembre de 2021. 3- La continuación del Servicio de Transmisión de Información Registral en Línea. Señaló que el FSV, según partida presupuestaria cuenta con la disponibilidad para el año 2021 de $330,000.00, para pago de Servicio de Convenio de Cooperación Registral, y se tiene presupuestado $33,600.00 para el Servicio de Transmisión de información Registral en Línea para 14 usuarios. El FSV cuenta con la capacidad instalada para mantener en sus oficinas la Célula Registral, logrando con esto una gestión eficiente y eficaz, optimizando los recursos institucionales. El convenio establece que la coordinación interinstitucional y prestación de servicios se realizará conforme a condiciones especiales establecidas en ANEXOS DE EJECUCIÓN que contendrán:

* Descripción de los bienes o servicios a prestarse,
* Precio y condiciones de pago,
* Lugar y forma de prestación de servicios,
* Obligaciones de las partes,
* Administradores del Anexo de Ejecución,
* Plazo y condiciones de prórroga del Anexo.

Explicó además el contenido del Convenio y sus cláusulas, de conformidad a lo indicado en el documento adjunto. Asimismo, sobre la **contratación de los servicios de Célula Registral** señaló que, con ésta se obtienen los siguientes beneficios: 1- Servicios de calificación o inscripción a través de Célula Registral en instalaciones del Fondo, de los siguientes instrumentos: -Compraventas e Hipotecas; Desgravaciones de inmuebles; Rectificaciones de Escrituras; Adjudicaciones y Daciones en pago; Cancelaciones de Hipoteca, Embargo y otros. 2- Inscripción en Célula Registral con cobertura para los 14 departamentos del país. 3- Unificación de criterios de inscripción con Célula Registral. 4- Calificación y/o inscripción a corto plazo. La Célula instalada en el Fondo contribuye a que los documentos a inscribir no salgan de la institución evitándose la posibilidad de pérdida o deterioro. El costo mensual por la Célula Registral es de $10,003.00 + IVA correspondiente a la calificación de 700 instrumentos mensuales, y si se excede de dicha cantidad, cancelaremos $14.29+IVA por instrumento. Sobre la **Contratación del Servicio de Transmisión de Información Registral en Línea,** señaló como beneficios, los siguientes: 1- Acceso a consulta registral e imágenes por medio de la web desde los puestos de trabajo de los 14 usuarios habilitados. 2- Revisión de antecedentes, formalidades y requisitos en los documentos a inscribir previo a su presentación, lo que permite disminuir la cantidad de documentos observados por errores en las escrituras. 3- Elaboración de informes registrales destinados a: Venta de activos extraordinarios; respaldar actualización de valúos de la cartera hipotecaria y de activos extraordinarios, en atención a la **NCB-022** relacionada con **NPB4-42, SSF; c**onsultas varias a requerimiento de algunas Unidades de la Institución, Auditorías Interna y Externas. El costo mensual por cada cuenta de usuario será de $200.00 por usuario, precio que incluye IVA, haciendo un total de $2,800.00 mensuales por 14 usuarios. El Gerente invitado, también explicó sobre los documentos presentados en Célula Registral, así: 1- La producción presentada a diciembre de 2019 fue de 15,266 documentos que ha representado un pago de $246,510.79 (costo $14.29 más IVA, es decir, $16.15 por cada documento presentado (según anexo). 2- Para el año 2020, se ha presentado bajo Convenio 10,558 documentos que representa un pago de $181,790.82, incluido el IVA. La cantidad ha disminuido, debido a la emergencia del COVID-19. 3- Para el año 2021, se proyecta presentar bajo Convenio un aproximado de 15,500 documentos que representa un costo aproximado de $250,290.00, incluido el IVA. Con base en lo antes expuesto, se solicita a Junta Directiva, autorizar la formalización del Convenio Marco de Cooperación entre el Centro Nacional de Registros y el FSV; autorizar la firma del Anexo de Ejecución de Servicio de Célula Registral del mencionado convenio, en las condiciones establecidas en esta presentación, para el período del 04 de enero al 31 de diciembre de 2021; y, autorizar la contratación del Servicio de Transmisión de Información Registral en Línea, siendo el prestador del Servicio del CNR, para el período del 17 de enero al 31 de diciembre de 2021, todo ello de conformidad con los detalles indicados en el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suárez, Gerente Legal, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar la formalización del Convenio Marco de Cooperación entre el Centro Nacional de Registros, CNR y el FSV.
2. Autorizar la firma del Anexo de Ejecución de Servicio de Célula Registral del mencionado convenio, en las condiciones establecidas en esta presentación, para el período del 04 de enero al 31 de diciembre de 2021.
3. Autorizar la contratación del Servicio de Transmisión de Información Registral en Línea, siendo el prestador del Servicio del CNR, para el período del 17 de enero al 31 de diciembre de 2021 en las condiciones establecidas en esta presentación.
4. Se nombre como Administrador del Convenio y sus anexos al Jefe del Área de Registro de Documentos.
5. Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo del FSV para suscribir el Convenio Marco y los Anexos requeridos para la contratación de los servicios de Célula Registral y Servicio de Transmisión de Información Registral en Línea antes aludidos, así como cualquier otra documentación requerida para formalizar la contratación.
6. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

## XI) SOLICITUD DE DESARROLLOS AVITAT S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO AVITAT JOY. El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por DESARROLLOS AVITAT, S.A. DE C.V., de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto AVITAT JOY. Para tal efecto invitó al ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico, para efectuar una presentación.

## 

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

1. Otorgar Factibilidad de Financiamiento a largo plazo para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del proyecto **“AVITAT JOY”**. Proyecto ubicado en Urbanización Lomas de San Francisco, Calle N° 3, Block “I”, Lote N° 8, municipio de Antiguo Cuscatlán, La Libertad, desarrollado por la empresa *Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.*, con precios de venta desde \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV desde el **77.19% al 90%**, según sea el caso, 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.**

## XII) SOLICITUD DE CÓNICA S.A. DE C.V. DE FACTIBILIDAD PROYECTO CONDOMINIO HOLANDA. El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud realizada por CONICA, S.A. DE C.V., de factibilidad de financiamiento a largo plazo para usuarios que desean adquirir viviendas del proyecto CONDOMINIO HOLANDA. 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 a largo plazo al proyecto “CONDOMINIO HOLANDA” compuesto por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y ubicado en Calle a Huizucar, al norte de los tanques Holanda, municipio y Departamento de San Salvador, propiedad de CONICA, S.A. DE C.V., con precios de venta entre \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ financiando el FSV desde el 91% 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.**

**XIII) SOLICITUD DEL SUTC PARA COMODATO EN FINCA LA BRETAÑA.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a los D**i**rectores sobre la solicitud del Sindicato Unión de Trabajadores de la Construcción, SUTC para comodato en Finca La Bretaña. Invitó para ello al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, quien indicó como antecedentes, que el FSV es propietario de un terreno de 23,984.3300 M2, ubicado en SAN MARTIN, LUGAR ”LAS JOYAS DE APAZONTES”, **FINCA LA GRAN BRETAÑA (PORCIÓN DESMEMBRADA), INMUEBLE PORCIÓN 1 NORTE**, correspondiente a la jurisdicción de San Martín, departamento de San Salvador, inscrito a la matrícula 60242647-00000, del Registro de la Propiedad de la Primera Sección del Centro. Cabe mencionar que en una parte del terreno está asentada la Comunidad Bendición de Dios, y por otro lado el local donde funciona una Escuela de Capacitación. El Sindicato Unión de Trabajadores de la Construcción (SUTC), mediante carta recibida en el FSV el 8 de diciembre de 2020, firmada por los señores Fredis Vásquez Jovel, Secretario General del Sindicato y Miguel Angel Castillo, Secretario de Organización y Estadística y Gobernador del FSV, solicita permiso de uso del inmueble localizado en la Finca La Bretaña, exponiendo que en el año 2009 invirtieron una cantidad importante de recursos para adecuar las instalaciones y cumplir con los requerimientos de los organismos de financiamiento en el área de capacitación en oficios de la construcción, en idioma inglés y aprendizaje de computación. El Gerente invitado, indicó que el marco legal, señala lo siguiente: **El Art. 233 de la Constitución de la República: - “**Los bienes raíces de la Hacienda Pública y los de uso público sólo podrán donarse o darse en usufructo, comodato o arrendamiento, con autorización del Órgano Legislativo, a entidades de utilidad general.” **El Art. 552 del Código Civil – Inciso 3: - “**Los bienes raíces que las corporaciones adquieran se enajenarán en subasta pública, previa tasación judicial de su valor y con las formalidades del juicio ejecutivo. Se exceptúan de esta regla los predios o fundos que hayan adquirido las corporaciones en beneficio de las familias de escasos recursos para los fines que se indican en la parte final del inciso segundo del artículo anterior. Para fines de beneficencia o contribuir a la constitución del “Bien de Familia”, bastará un simple decreto del Poder Ejecutivo para las enajenaciones o donaciones de sus bienes que la Nación disponga. Si se tratare de la enajenación de bienes raíces de corporaciones y fundaciones de derecho público, o de cualesquiera otras instituciones integrantes del Estado, a favor de entidades del mismo carácter jurídico, se omitirá el requisito de la subasta pública, sustituyéndose por un acuerdo del Poder Ejecutivo en Consejo de Ministros, quien, para emitirlo, deberá considerar las circunstancias siguientes: Si se tratare de la enajenación de bienes raíces de corporaciones y fundaciones de derecho público, o de cualesquiera otras instituciones integrantes del Estado, a favor de entidades del mismo carácter jurídico, se omitirá el requisito de la subasta pública, sustituyéndose por un **acuerdo del Poder Ejecutivo en Consejo de Ministros, quien para emitirlo, deberá considerar las circunstancias siguientes:** 1ªQue el bien raíz que se pretenda enajenar ya no es necesario y útil a la entidad propietaria; 2ª Que dicho bien raíz es necesario y útil a la entidad que pretenda adquirirlo; y 3ª Que ésta disponga de los fondos suficientes para su adquisición, debiendo proceder, al efecto, un valúo pericial verificado por la o las Secretarías de Estado competentes. El Consejo de Ministros, al resolver de conformidad la enajenación, facultará a la o las Secretarías de Estado respectivas para formalizarla.” Acotó que se estima que el Comodato es procedente por cumplirse con los supuestos enunciados en el art.552 del Código Civil, tomando en consideración que: 1- El inmueble NO ha estado a disposición del FSV desde el año 2009 en que fue entregado con derecho de uso para la Confederación Nacional de Trabajadores Salvadoreños (CNTS). 2- El inmueble es necesario y útil para el Sindicato Unión de Trabajadores de la Construcción (SUTC), pues según manifiestan es para beneficio de los trabajadores en cuanto a la formación y capacitación de sus afiliados. Señaló que previo a remitir la solicitud de otorgamiento de Comodato al Consejo de Ministros a fin de que se pronuncie el acuerdo Ministerial que servirá para la presentación de la iniciativa de ley necesaria para la obtención del Decreto Legislativo que autorice el Comodato a favor del SUTC, es necesario realizar las siguientes gestiones: -Levantamiento topográfico de la Porción donde funciona la Escuela de Capacitación del SUTC, a efecto de individualizar la parte del inmueble que se entregara en comodato. -Teniendo individualizado el terreno, se deberá solicitar al Ministerio de Hacienda un valúo sobre la porción del terreno a entregarse. -Cualquier otra gestión necesaria para documentar apropiadamente la solicitud de Comodato. Verificadas las gestiones anteriores, se someterá a la aprobación de la Junta Directiva del FSV el otorgamiento del Comodato para iniciar las gestiones que culminen con el Decreto Legislativo que autorice la entrega del inmueble al SUTC. Por tanto, luego de la presentación, se solicita a Junta Directiva, dar por conocida la solicitud y autorizar el inicio de trámites, según lo señalado en el documento expuesto, que se anexa a la presente acta. La profesora Concepción Idalia Zúniga vda de Cristales, Directora Propietaria por el sector laboral, manifestó que no está de acuerdo con esta solicitud, porque considera que estos señores han llegado a la Junta Directiva del SUTC, a través de vicios en el proceso, y que por ello ya hay una denuncia y está el caso en los tribunales y una demanda en la OIT. Por esas razones vota en contra. El señor Javier Mejía, Director Propietario por el sector público, expresó su preocupación por esas aseveraciones, señalando que no se puede sentar posición como Junta Directiva, que se deben respetar los canales correspondientes; y que, si dicho sindicato tiene personería jurídica, es legal. El Presidente y Director Ejecutivo expresó que la posición de la Directora Idalia Zúniga, ya es conocida por la Junta Directiva, pues todos recibieron una carta que su organización envió a los Órganos del Fondo, cuando se realizó la elección de los nuevos Gobernadores laborales, parte de la cual procedió a dar lectura. Señaló que, en esta ocasión solamente se está solicitando autorizar el inicio de los trámites, todo ello de conformidad con lo que manda la Ley. Los Directores expresaron sus comentarios indicando que este tema debería ser conocido por la Asamblea de Gobernadores, y que debería analizarse si este terreno, puede servir también para viviendas de interés social, de conformidad con la misión del Fondo. El Gerente Legal explicó que, en esta etapa solamente se está solicitando autorización para realizar los análisis y trámites preparatorios para solicitar al Consejo Ministros a fin de que se le dé iniciativa de Ley al proyecto para posteriormente presentarlo a la Asamblea Legislativa, pero que la aprobación del mismo le corresponde a la Asamblea Legislativa. También el Presidente y Director Ejecutivo indicó que el Fondo ya otorgó a FONAVIPO una porción de terreno de esta Finca, para viviendas de interés social, que se llevará a la Asamblea Legislativa. Luego de someter a deliberación y votación el presente punto, la Junta Directiva ante la solicitud del licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suarez, Gerente Legal, con un voto en contra por parte de la profesora Concepción Idalia Zúniga vda de Cristales, Directora Propietaria del sector Laboral, y los demás votos a favor, por mayoría **ACUERDA:**

1. Tener por conocida la solicitud del SINDICATO UNIÓN DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SUTC.
2. Autorizar a la Gerencia Legal realizar los análisis y trámites preparatorios para solicitar al Consejo Ministros y posteriormente a la Asamblea Legislativa, el otorgamiento en calidad de COMODATO a favor del Sindicato Unión de Trabajadores de la Construcción (SUTC), de una porción del inmueble que registralmente se ubica en SUB DE SAN MARTIN, LUGAR ”LAS JOYAS DE APAZONTES”, **FINCA LA GRAN BRETAÑA (PORCIÓN DESMEMBRADA), INMUEBLE PORCIÓN 1 NORTE**, correspondiente a la jurisdicción de San Martín, departamento de San Salvador, porción que se segregará de la matrícula 60242647-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, a fin de que el sindicato establezca la Escuela de Capacitación para los trabajadores de la construcción.
3. Se ratifica este punto en esta misma sesión.

**XIV) 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 trece 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: Roberto Calderón López, Javier Antonio Mejía Cortez, 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.***