FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA CONSEJO DE VIGILANCIA

RJ

ACTA DE SESION DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-041/2013 DEL 28 DE FEBRERO 2013

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las dieciséis horas con treinta minutos del día veintiocho de febrero de dos mil trece, se realizó la reunión de los señores miembros de Junta Directiva: **Presidente y Director Ejecutivo: FRANCISCO ANTONIO GUEVARA, Directores Propietarios: ROBERTO CHINCHILLA MENJIVAR, ROBERTO DANIEL SOLANO DUBON, ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT y DANIEL ANTONIO CERON NAVIDAD. Directores Suplentes: DAVID ANTONIO LOPEZ VILLAFUERTE, CARLOS GUSTAVO SALAZAR ALVARADO, ROBERTO DÍAZ AGUILAR y JOSE MARIA ESPERANZA AMAYA. Director Suplente. Estuvo presente también el LICENCIADO MARIANO ARISTIDES BONILLA BONILLA, Gerente General.** Una vez comprobado el quórum el Señor Presidente y Director Ejecutivo somete a consideración la Agenda siguiente:

I. **APROBACION DE AGENDA**

II. **APROBACION Y RATIFICACION DE ACTA N° JD-040/2013**

III. **RESOLUCION DE CREDITOS PARA VIVIENDA**

IV. **APROBACION DE PRESTAMOS PERSONALES**

V. **AUTORIZACION DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**

VI. **SEGUIMIENTO DE ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA A DICIEMBRE DE 2012**

VII. **INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCION DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACION DE CREDITOS EN MORA AL MES DE ENERO DE 2013**

VIII. **SOLICITUD CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCALES PARA AGENCIA REGIONAL EN SAN MIGUEL**

IX. **AUTORIZACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE REGISTROS CONTABLE DE VARIOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL FSV**

X. **INFORME SOBRE COMPRAS DE LIBRE GESTION ENERO - DICIEMBRE DE 2012**

XI. **INFORME DE AVANCE AL 31 DE ENERO DE 2013, DEL PLAN DE SOLUCIÓN ELABORADO POR EL FSV PARA SOLVENTAR OBSERVACIONES DE LA SSF**

XII. **ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN**

DESARROLLO

I. **APROBACION DE AGENDA.** Fue aprobada.

II. **APROBACION Y RATIFICACION DE ACTA ANTERIOR.** Se aprobó el Acta N° JD-040/2013 del 27 de febrero de 2013, la cual fue ratificada.

III) RESOLUCION DE CREDITOS PARA VIVIENDA.

CONFIDENCIAL SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

IV) APROBACION DE PRESTAMOS PERSONALES.

CONFIDENCIAL SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

V) AUTORIZACION DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.

RESERVADO SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

VI) SEGUIMIENTO DE ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA AL CUARTO TRIMESTRE DE 2012.

RESERVADO SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA CONSEJO DE VIGILANCIA

RESERVADO SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

VII) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCION DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACION DE CREDITOS EN MORA AL MES DE ENERO DE 2013. El Presidente y Director Ejecutivo informa a Junta Directiva sobre el desarrollo del Plan Integral de Recuperación de Créditos en Mora (PIM) al mes de enero de 2013, 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 Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, Ingeniero Jaime Choto, por estar incapacitado el Gerente de Créditos, Ingeniero Luis Gilberto Baraona. Indicó el Ingeniero Choto que la mora a enero de 2013, es de 11,402 préstamos por $87.55 millones, resultando un índice de mora del 11.02% en número y 10.16% en monto. También presentó estadísticas varias, relacionadas con la gestión de la mora. Se presentó la situación de reservas de saneamiento de cartera en mora y su comportamiento trimestral; la mora de programas especiales y su gestión de cobro; la mora por línea de crédito. También informó que al mes de enero de 2013, se han captado en efectivo $10.6 millones por un total de 107,692 cuotas. Señaló que la recaudación en efectivo ha aumentado en relación al año anterior en 7,579 pagos (7.57%) y en monto $1.0 millones (10.34%). Del total captado en efectivo, corresponden a aplicaciones a saldos en mora $2.9 millones, mayor en relación al año anterior en $380.1 miles (14.52%). Adicionalmente se han aplicado a créditos en mora: $104.6 miles por daciones en pago; $415.1 miles por refinanciamientos o reestructuración de créditos; y $84.5 miles por aplicación de cotizaciones a préstamos en mora. Sobre esto último se han aplicado cotizaciones a préstamos desde noviembre de 2005 al mes de enero de 2013, un total de $22.8 millones en un total de 94,004 casos, resultando después de dicha aplicación, que 6,814 casos se cancelaron; 71,744 se mantienen sanos o sanearon su crédito; 6,665 mantuvieron mora de hasta 90 días, y 8,781 aun permanecieron como créditos vencidos con más de 90 días en mora. Adicionalmente se presentó una comparación de la recuperación de pagos en los últimos tres años, y una comparación de cuotas recibidas entre cuotas teóricas en número y monto. También se informó sobre los resultados de: plan de reducción de cuotas para mantener sanidad de cartera; planes temporales de pago por desempleo; y reestructuraciones de deuda.

Finalmente, se presentó de forma integral, el cuadro estadístico sobre la gestión de la cartera hipotecaria al cierre de enero de 2013 y la gestión que se hace para la recuperación de los créditos que se registran en cuentas de orden. Asimismo se incluyó en este informe el seguimiento sobre la gestión de cobro de cuentas de orden y su recuperación y los resultados de los contratos de gestión de cobro administrativo externo. Junta Directiva luego de conocer los detalles del informe presentado por el Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, Ingeniero Jaime Choto, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibidos los informes al 31 de enero de 2013 de: ejecución del Plan Integral de Recuperación de Créditos en Mora; reservas de saneamiento de cartera vencida; aplicación de cotizaciones a préstamos, desde noviembre de 2005; resultados del plan de reducción de cuotas para mantener sanidad de cartera, planes temporales de pago por desempleo, reestructuraciones de deuda, la comparación de la recuperación de los pagos durante los últimos tres años y el seguimiento sobre las cuentas de orden y de recuperación; y el indicador del número y monto de cuotas recibidas entre el número y monto teórico.

VIII) SOLICITUD CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCALES PARA AGENCIA REGIONAL EN SAN MIGUEL. El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Ingeniero Miguel Francisco Galdámez Rojas, Gerente Administrativo, para someter a aprobación de Junta Directiva, solicitud de contratos de arrendamiento para la Agencia Regional del FSV en San Miguel. Explicó el Ingeniero Galdámez que en sesión No. JD-161/2012, Punto XIII) del 6 de septiembre de 2012, Junta Directiva acordó: "A) Autorizar la prórroga de los contratos de arrendamiento de los locales 14 y 15; para la Agencia Regional del FSV en San Miguel, de un área de 120.40 varas cuadradas cada uno, ubicados en el Centro Comercial Chaparrastique, sobre Calle Chaparrastique y Avenida Roosevelt, Ciudad de San Miguel; propiedad de la Sociedad INROCA, S.A. de C.V. (Representante Ing. José Lorenzo Sorto) e Ing. Ramón Antonio Sorto Escobar, respectivamente, para el período comprendido del *1* de noviembre de 2012 al 30 de abril de 2013 (6 meses) bajo los mismos términos y condiciones del contrato vigente, con base a la Cláusula II. PLAZO y XIV. MODIFICACIONES." El contrato vence el 30 de abril de 2013. Indicó que con fecha 19 de octubre 2012 los propietarios de los locales envían carta dirigida al Gerente General, donde manifiestan su interés de formalizar un nuevo contrato de arrendamiento de los locales, con un plazo mínimo de un año. Al mismo tiempo, ofrecen realizar obras de mejoramiento y mantenimiento en dichos locales, siendo éstas: Cambio total de techo: se instalará lámina zinc alum calibre 26. Eliminación de tuberías aéreas de PVC. Al inicio de la época lluviosa y cada mes en la temporada de lluvias, se revisarán los canales de drenaje con el propósito de evitar la acumulación de hojas que detengan el paso libre del agua. En la época de verano, cada 2 meses se revisarán y limpiarán los canales de drenaje de agua lluvia, haciéndose este mantenimiento en coordinación con el personal del FSV. Señaló que de acuerdo a instrucciones recibidas, se inició la búsqueda de local para las oficinas del FSV en San Miguel. Los locales visitados por Jefe de Agencia no cuentan con parqueo mínimo de 10 estacionamientos, área y condiciones mínimas requeridas, de los cuales envió fotografías. El 11 de diciembre de 2012, se publicó en los periódicos La Prensa Gráfica y el Diario de Hoy, aviso solicitando local en arrendamiento, detallando los requisitos mínimos del local. Se recibieron 8 ofertas, ninguna cumplió con la presentación de la información y condiciones requeridas. Los locales actuales cumplen con el área, condiciones tales como: parqueo para 10 vehículos mínimo, buena ubicación, accesibilidad a rutas de buses urbanos y seguridad para nuestros clientes y

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA CONSEJO DE VIGILANCIA

empleados. Se expuso cuadro de datos sobre ofertas recibidas de locales. Luego de la exposición se solicita autorizar la formalización de nuevos contratos con los actuales arrendatarios, de conformidad con el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, conocida la solicitud presentada por el Ingeniero Miguel Francisco Galdámez Rojas, Gerente Administrativo, por unanimidad **ACUERDA:**

A) Autorizar la suscripción de los contratos de arrendamiento de los locales 14 y 15; para la Agencia Regional del FSV en San Miguel, de un área de 120.40 varas cuadradas cada uno, ubicados en el Centro Comercial Chaparrastique, sobre Calle Chaparrastique y Avenida Roosevelt, Ciudad de San Miguel; propiedad de la Sociedad INROCA, S.A. de C.V. (Representante Legal Ing. José Lorenzo Sorto) e Ing. Ramón Antonio Sorto Escobar, respectivamente), para el período de dos años, comprendido del 1° de mayo de 2013 al 30 de abril de 2015, con un canon de arrendamiento mensual por cada local de $826.52 incluyendo IVA, haciendo un total del contrato por dos años de cada local de U.S. $ 19,836.48 incluyendo IVA, así como la cuota correspondiente a la administración del condominio más IVA de cada local. El pago de cánones de arrendamiento se hará por medio de cuotas mensuales, fijas, anticipadas y sucesivas.

B) Incluir en las cláusulas del contrato como obligaciones del arrendante lo siguiente: Cambio total de techo instalando lámina zinc alum calibre 26 en un período que no exceda el 30 de abril de 2013; eliminación de tuberías aéreas de PVC; al inicio de la época lluviosa y cada mes en la temporada de lluvias, se revisarán los canales de drenaje con el propósito de evitar la acumulación de hojas que detengan el paso libre del agua; en la época de verano, y cada 2 meses, se revisarán y limpiarán los canales de drenaje de agua lluvia.

C) Tener como Administrador de estos Contratos, al Licenciado Pedro Quintanilla Portillo, Jefe del Área de Recursos Logísticos.

D) Ratificar este punto en esta misma sesión.

IX) AUTORIZACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE REGISTROS CONTABLES DE VARIOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL FSV. El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Ingeniero Miguel Francisco Galdámez Rojas, Gerente Administrativo, para someter a aprobación de Junta Directiva, solicitud de autorización de actualización de registros contables de varios inmuebles propiedad del FSV. Explicó el Ingeniero Galdámez que la donación de 24 porciones de Áreas Comunales y de Protección Inmueble "La Selva - Ilopango", fue autorizada en sesión de Junta Directiva N° JD-161/2012 del 06 de septiembre de 2012, Punto XI), donde se acordó: "B) Dar por recibido el valúo de veinticuatro porciones de terreno en un inmueble conocido por "Lotificación La Selva" ubicado en Cantón San Bartolo de la jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, los cuales fueron elaborados por la DGP del Ministerio de Hacienda, y remitidos mediante Oficio N° 1704 de fecha 24 de agosto de 2011 y Oficio 2489 de fecha 19 de diciembre de 2011, habiendo determinado el valor total de los inmueble en $823,505.00. C) Autorizar la donación de veinticuatro porciones de terreno del inmueble conocido por "Lotificación La Selva" ubicado en Cantón San Bartolo, jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador sobre la Antigua Carretera Panamericana y la Calle Nacional que de San Salvador conduce a cantón Dolores Apulo, previo Decreto Legislativo." En esta oportunidad se requiere que la Gerencia de Finanzas efectúe la

activación contable de las porciones de terrenos calificadas como áreas útiles, de la Lotificación "La Selva", previo Decreto Legislativo que autorice la Donación de 24 Áreas Comunales y de Protección, con un área total de 40,166.30 M^2, equivalentes a 57,469.94 V^2; por un valor de $823,505.00, lo que se somete a su aprobación. Junta Directiva, conocida la solicitud presentada por el Ingeniero Miguel Francisco Galdámez Rojas, Gerente Administrativo, por unanimidad **ACUERDA:**

A. Dar por recibido el informe relacionado con áreas útiles de terreno conocido como "La Selva".
B. Autorizar a la Gerencia de Finanzas la activación contable de las porciones de terrenos calificadas como áreas útiles, de la Lotificación "La Selva", previo Decreto Legislativo que autorice la Donación de 24 Áreas Comunales y de Protección, con un área total de 40,166.30 M^2, equivalentes a 57,469.94 V^2; por un valor de $823,505.00; según detalle de cuadro anexo siguiente:

TIPO DE INMUEBLE	Nº DE PORCION	MATRICULA CNR	NOMBRE DE PORCION	AREA M2	AREA V2	ESTATUS CONTABLE	Nº DE OFICIO Y FECHA. VALUO DGP	$ VALOR DEL VALUO DGP	PUNTO DE ACTA JD-FSV	
Terreno Lotificación "La Selva"	1.00 . AREAS COMUNALES(ZONAS VERDES, CANALETA DE ALL, CASA COMUNAL, PARQUEOS, PLANTA DE BOMBEO Y ZONAS DE PROTECCIÓN)	60452626-00000 60452630-00000 60454267-00000 60454289-00000 60454292-00000 60454434-00000 60454625-00000 60454293-00000 60454294-00000 60454637-00000 60454678-00000 60454585-00000 60452883-00000 60455083-00000 60460829-00000 60460828-00000 60460827-00000 60455303-00000 60452619-00000 60452620-00000 60452623-00000 60452624-00000 60452625-00000	24 Areas Comunales y de Protección	30,662.64	43,872.11	SIN ACTIVACION CONTABLE	OFICIO1704 DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2011	341,830.00	JD-213/2010 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2010, PUNTO XIII)	JD-161/2012 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2012, PUNTO XI)
	2.00 CENTRO ESCOLAR LOTIFICACION LA SELVA	60448859-00000		9,320.97	13,336.44		OFICIO1704 DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2011	480,680.00	JD-141/2010 DEL 25 DE AGOSTO DE 2010, PUNTO VIII)	
	3.00 LOTES "A","B" Y "C", PARA SERVIDUMBRES DE AGUAS LLUVIAS 1,2 Y 3	60460829-00000 60460828-00000 60460827-00000		182.69	261.39		OFICIO2489 DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2011	995.00	JD-213/2010 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2010, PUNTO XIII)	
	TOTALES AREA COMUNAL LOTIFICACIÓN "LA SELVA"			40,166.30	57,469.94			823,505.00		

C. Este punto se ratifica en esta misma sesión.

X) INFORME SOBRE COMPRAS DE LIBRE GESTION ENERO - DICIEMBRE DE 2012. Se hace constar que el Arquitecto David Antonio López Villafuerte, se incorporó a la sesión a partir de este punto en adelante. El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, UACI, para someter a consideración de Junta Directiva informe sobre compras de libre gestión a diciembre de 2012. Expuso cuadros sobre contrataciones ejecutadas y prórrogas, así como detalle de los contratistas de licitaciones, concursos y contrataciones directas, incluyendo el monto contratado. Además presentó cuadro comparativo de las adquisiciones

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA CONSEJO DE VIGILANCIA

por libre gestión de los períodos 2011 y 2012. Luego de la exposición se solicita a Junta Directiva, dar por recibido el informe antes expuesto. Junta Directiva, conocida la solicitud presentada por el Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, UACI, por unanimidad **ACUERDA:**

A) Dar por conocido el Informe de Adquisiciones por Libre Gestión, correspondiente al período de enero a diciembre de 2012, información que está publicada en **COMPRASAL** y sitio web institucional, en atención a la LAIP.
B) Este punto se ratifica en esta misma sesión.

XI) INFORME DE AVANCE AL 31 DE ENERO DE 2013, DEL PLAN DE SOLUCIÓN ELABORADO POR EL FSV PARA SOLVENTAR OBSERVACIONES DE LA SSF.

RESERVADO SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

XII) ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN. Los Directores presentes, conforme lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Acceso a la Información Pública y a lo establecido en los Arts. 27 y 28 del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública; y punto VIII del acta de sesión de Junta Directiva JD-080/2012 del 4 de mayo de 2012, por unanimidad **RESUELVEN:**

A) Declarar como información reservada el punto de acta **V. AUTORIZACION DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS;** en base a lo determinado en el Art. 19 letra h, por cuanto su divulgación puede comprometer la administración de la Institución en la toma de decisiones, perjudicando sus estrategias y por ende su competitividad en el mercado. Esta declaratoria de reserva se otorga por el plazo de un año tomando en consideración el cierre del ejercicio fiscal. Pueden tener acceso y conocimiento de este punto: La Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia Comercial, Gerencia Administrativa, Gerencia Legal, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Planificación y Proyectos, Consejo de Vigilancia y Jefaturas de las Unidades y/o Áreas involucradas, en lo que a sus funciones corresponda.

B) Declarar como información reservada los puntos de acta **VI. SEGUIMIENTO DE ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA A DICIEMBRE DE 2012; y XI. INFORME DE AVANCE AL 31 DE ENERO DE 2013, DEL PLAN DE SOLUCIÓN ELABORADO POR EL FSV PARA SOLVENTAR OBSERVACIONES DE LA SSF;** conforme a lo determinado en el Art. 19 letra e, ya que su divulgación puede entorpecer las opiniones y recomendaciones del proceso administrativo establecido en dichos puntos, por cuanto aún se encuentran en curso. Esta reserva se declara por el plazo de siete años. Pueden tener acceso y conocimiento de estos puntos: La Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia Comercial, Gerencia Legal, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Planificación y Proyectos, Consejo de Vigilancia y Jefaturas de las Unidades y/o Áreas involucradas, en lo que a sus funciones corresponda.

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

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA CONSEJO DE VIGILANCIA

FRANCISCO ANTONIO GUEVARA

ROBERTO CHINCHILLA MENJIVAR

ROBERTO DANIEL SOLANO DUBON

DANIEL ANTONIO CERON NAVIDAD

ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT

DAVID ANTONIO LOPEZ VILLAFUERTE

CARLOS GUSTAVO SALAZAR ALVARADO

ROBERTO DIAZ AGUILAR

JOSE MARIA ESPERANZA AMAYA