**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DE JUNTA DIRECTIVA**

**N° JD-043/2024 DEL 01 DE MARZO DE 2024**

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las quince horas del día uno de marzo de dos mil veinticuatro, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-043/2024 de esta fecha, se realizó la reunión en formato VIRTUAL de los señores miembros de Junta Directiva**: Presidente y Director Ejecutivo: OSCAR ARMANDO MORALES RODRÍGUEZ. Directores Propietarios: ROBERTO EDUARDO CALDERON LOPEZ, JAVIER ANTONIO MEJIA CORTEZ, TANYA ELIZABETH CORTEZ RUIZ, FREDIS VÁSQUEZ JOVEL. Directores Suplentes: ERICK ENRIQUE MONTOYA VILLACORTA, JUAN NEFTALI MURILLO RUIZ, RAFAEL ENRIQUE CUELLAR RENDEROS y JOSE ALFREDO CARTAGENA TOBÍAS. Estuvo presente también el LICENCIADO LUIS JOSUÉ VENTURA HERNÁNDEZ, Gerente General.** Una vez comprobado el quórum el Señor Presidente y Director Ejecutivo somete a consideración la Agenda siguiente:

1. **APROBACIÓN DE AGENDA.**
2. **APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR.**
3. **RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS.**
4. **INFORME DE POSICIONAMIENTO DE MERCADO DE ENERO A DICIEMBRE 2023.**
5. **MODIFICACIÓN AL INSTRUCTIVO DE PAGO DE HONORARIOS POR TRÁMITES LEGALES.**
6. **SOLICITUD DE DONACIÓN DE 53 INMUEBLES UBICADOS EN LOTIFICACIÓN NUEVO EDÉN,  
   MUNICIPIO DE NUEVA CONCEPCIÓN, CHALATENANGO.**
7. **ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN.**

**DESARROLLO**

1. **APROBACIÓN DE AGENDA. Fue aprobada**
2. **APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR.** Se aprobó el Acta N° JD-042/2024 del 29 de febrero de 2024, la cual fue ratificada.
3. **RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS.** 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 22 al 29 de febrero del presente año. Asimismo, de conformidad con el informe preparado por la Gerencia de Créditos, se presentaron para aprobación, un total de 25 solicitudes de crédito por un monto de $ 535,860.38 que fueron aprobados según consta en el Acta N° 043 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva.

1. **INFORME DE POSICIONAMIENTO DE MERCADO DE ENERO A DICIEMBRE 2023.** El Presidente y Director Ejecutivo invitó a la licenciada Roxana Martinez de Flores, Gerenta de Planificación, para someter a consideración de Junta Directiva, el Informe sobre Posicionamiento de Mercado con datos al mes de diciembre de 2023. La licenciada Martinez de Flores expuso el documento cuyo contenido presentado en cuadros de datos y gráficos, es el siguiente: 1. Créditos otorgados. 2. Tasas de interés efectivas. 3. Proyectos habitacionales. 4. Análisis integrado del comportamiento de créditos del Fondo Social para la Vivienda (FSV) y el entorno. 5. Conclusiones.Indicó que en el presente informe se ha recopilado información relacionada a resultados del desempeño de la institución en aspectos como tasas de interés, número y montos de créditos otorgados, entre otros. El análisis detalla la cobertura de mercado que posee la institución, particularmente para el sector de hasta 4 salarios mínimos vigentes; dando a conocer el posicionamiento del FSV en el mercado de créditos para adquisición de vivienda a través de la comparación con otras instituciones financieras, posibilitando así criterios necesarios para el establecimiento de acciones en relación al comportamiento competitivo de la institución y por tanto forman parte del análisis de contexto del FSV.Para efectos de este análisis, se han considerado a los competidores bancarios del entorno registrados en el Sistema Financiero salvadoreño con más representación en el monto de créditos otorgados en los últimos 12 meses a partir de los datos publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) al mes de diciembre 2023, los cuales son: Banco Agrícola, Davivienda y Cuscatlán.En cuanto a Créditos otorgados, la licenciada Martinez de Flores expuso gráficas que muestran que durante el período enero – diciembre 2023, el FSV otorgó 8,325 créditos; mostrando un aumento de 399 créditos respecto al mismo período del año anterior. El resultado ha sido influenciado por el incremento significativo en el otorgamiento de créditos para activos extraordinarios que se registró a lo largo del año. Además, al liderazgo de la Administración Superior; al esfuerzo y coordinación realizado por las diferentes áreas organizativas del FSV; y a la evaluación y seguimiento continuo de los procesos de trabajo. Señaló como información relevante la siguiente: 1-El 95.4% del total de créditos escriturados corresponde a montos de hasta US$40,000.00, evidenciando la labor del FSV en beneficiar a las familias de menores ingresos. 2- La línea financiera de vivienda usada representó el 35.5%, los inmuebles recuperados el 32.4% y la de vivienda nueva el 26.3% del total de créditos escriturados. 3- El programa Vivienda Social refleja una colocación significativa, pues en el período se han escriturado 2,572 casos, lo cual representa un 30.9% del total de créditos escriturados, Casa Joven 2,150 casos, representa 25.8% y Casa Mujer 683 casos, representa 8.2%. 4- Los créditos provenientes de las agencias regionales y Sucursal Paseo en el período fueron 1,735, lo cual representa un 20.8% del total de créditos escriturados. El FSV en este período otorgó US$183.43 millones, mostrando un aumento de US$5.46 millones respecto al mismo período del año anterior. Es relevante mencionar que: 1- La línea financiera de vivienda usada representó el 33.2% y la de vivienda nueva el 41.1% del total de créditos escriturados. 2 - El programa Casa Joven refleja una colocación significativa, pues en el período se han escriturado US$55.19 millones, lo cual representa un 30.1% del total del monto otorgado, el programa Vivienda Social US$34.95 millones, representa 19.1% y el Programa Casa Mujer US$14.76 millones, representa 8.0%. 3 - Los créditos provenientes de las agencias regionales y la Sucursal Paseo fueron de US$51.08 millones, lo cual representa un 27.8% del total del monto otorgado. Comparando la evolución del número de créditos otorgados por las instituciones bancarias, en el segundo semestre de 2023 respecto al primer semestre del mismo año, se registró lo siguiente: Banco Cuscatlán disminuyó 37 créditos, Davivienda aumentó 9 créditos, y Banco Agrícola aumentó 24 créditos. En cuanto al monto otorgado por las instituciones bancarias en el segundo semestre de 2023, respecto al primer semestre del mismo año, el Banco Cuscatlán aumentó $4.34 millones, Davivienda aumentó $4.73 millones y Banco Agrícola aumentó $8.59 millones, reflejando que el FSV es la institución financiera con mayor monto colocado en comparación a dichos bancos. Actualmente el FSV posee un crédito promedio de US$22,034.10 dólares, sustentando que su nicho de mercado se encuentra en los créditos de hasta 4 salarios mínimos vigentes; en comparación al resultado observado en el mismo periodo del año anterior el crédito promedio el FSV ha disminuido en US$419.23 dólares (1.9%). El FSV se mantiene como institución crediticia líder en el otorgamiento de créditos para vivienda, al mes de diciembre 2023 posee una participación de 57.1% dentro del sector, dicho resultado es superior en 14.2% al registrado por los bancos en el mismo período. El FSV ocupa la primera posición en el número de créditos (57.1%) y en monto otorgado (28.1%) por el sistema financiero.Sobre las Tasas de interés efectivas, la Gerenta de Planificación expuso las gráficas que muestran que la tasa de interés efectiva correspondiente al mes de diciembre 2023 mostró una variación de 0.11% respecto al mismo mes del año 2022. De los 8,325 créditos otorgados hasta diciembre 2023: a) 2,571 créditos se otorgaron bajo el Programa Vivienda Social con una tasa de interés del 3.00%. b) 2,188 créditos se otorgaron bajo la línea financiera de vivienda nueva, de los cuales 1,729 se destinaron con una tasa de interés menor o igual al 6.00%. c) 683 créditos corresponden al Programa Casa Mujer, de los cuales 635 se destinaron con una tasa de interés menor o igual al 6.00%. Señaló además, que las tasas del FSV son más bajas respecto a las registradas por el sistema financiero. Para el periodo enero – diciembre 2023, en promedio, la diferencia entre el FSV y los bancos es 3.30%. Las tasas del FSV muestran una tendencia inferior a las establecidas por el sistema financiero. En el periodo enero – diciembre 2023 en promedio la diferencia entre el FSV (>4SM) y los bancos es 1.94%. La institución mantiene su liderazgo en el mercado derivado de las mejoras en política crediticias y programas especiales, la implementación de políticas para la gestión de tasas y costo financiero lo que impactan en un comportamiento estable en las tasas de interés favoreciendo la colocación de créditos. Las tasas para adquisición de vivienda nueva FSV muestran una tendencia inferior a las establecidas por el sistema financiero, en promedio la diferencia entre el FSV y los bancos es 3.11%. En relación con Proyectos habitacionales, señaló que, tal como lo muestran los cuadros de datos, al mes de diciembre 2023 se evidencia una variación de US$1.42 millones en el monto de créditos otorgados para vivienda nueva, representando una variación de 1.91% respecto al mismo período del año anterior. Y existe un aumento de 26 créditos otorgados para vivienda nueva, representando una variación de 1.20% con respecto al mismo período del año anterior. En cuanto al Análisis integrado del comportamiento de créditos del FSV y el entorno, expuso gráficas sobre la posición competitiva en el total de créditos: número de créditos otorgados, crédito promedio, tasa efectiva ponderada y tasa de interés ponderada FSV créditos mayores al techo de vivienda de interés social. De lo antes expuesto, la Gerenta de Planificación detalló las Conclusiones siguientes: 1. Durante el período de enero a diciembre 2023, se han logrado escriturar 8,325 créditos por US$183.43 millones con un monto de crédito promedio de US$22,034.10 y una tasa ponderada de 5.56%. 2. El FSV, mediante el monitoreo periódico de las tasas de interés aplicables, confirma que cuenta con la mejor posición competitiva en tasas de interés en comparación a las establecidas por el sistema financiero, en promedio la diferencia entre el FSV y los bancos es (3.30%). 3. El FSV continúa siendo la institución número uno en la colocación de créditos hipotecarios en número y monto otorgado, favoreciendo principalmente a las familias de menores ingresos, lo cual conlleva continuar implementando una adecuada gestión del riesgo por parte del FSV en favor de la sanidad de las finanzas de la institución. 4. El año 2023 se caracterizó por una significativa colocación de activos extraordinarios, de enero a diciembre del 2023 se colocaron 2,698 créditos por un monto de US$38.72 millones. Luego de la exposición realizada, de conformidad con el documento que se anexa a la presente acta, se solicita dar por recibido el presente informe. Junta Directiva, conocido el informe presentado por la licenciada Roxana Martinez de Flores, Gerenta de Planificación, conforme lo establecido en el punto 9) del acta de sesión de Junta Directiva N° JD-228/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015 y sobre la base del artículo 35, literal h) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, por unanimidad ACUERDA:

Dar por conocido el Informe de Posicionamiento de Mercado al mes de diciembre 2023, mediante el cual se presenta con datos estadísticos una situación favorable para el FSV, en atención a los resultados obtenidos en relación con el mercado de créditos para vivienda y su comportamiento competitivo respecto al entorno financiero en este período.

1. **MODIFICACIÓN AL INSTRUCTIVO DE PAGO DE HONORARIOS POR TRÁMITES LEGALES.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud de modificación al Instructivo de Pago de Honorarios por Trámites Legales. Para su presentación invitó al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suárez, Gerente Legal, quien explicó que esta solicitud se presenta, en cumplimiento a lo indicado en el Instructivo de Políticas del Sistema Normativo, romano III, numeral 1, literal a), el cual establece que corresponde a la Junta Directiva la autorización de los Instructivos; así como de conformidad a lo regulado en el numeral 2, literal a) del citado Instructivo, que indica que cada instrumento normativo tiene un responsable, quien se asegura de mantenerlo actualizado.A continuación, expuso que la solicitud se realiza con la finalidad de establecer el pago idóneo en concepto de honorarios en los trámites de cancelación de hipoteca, el cual es gestionado por los clientes al terminar de pagar un crédito del Fondo Social para la Vivienda (FSV), detallando que actualmente, el proceso es realizado por el cliente, quien para obtener el documento legal de cancelación de hipoteca, ya sea por Acta Notarial o en Escritura Pública, debe a su costa, contratar un notario externo, implicando una serie de trámites y costos económicos, los cuales fueron dados a conocer en su exposición. En ese sentido, el Gerente Legal ha considerado que, como una oportunidad de mejora en el servicio que el FSV provee a los clientes, se pueda implementar que los documentos relativos a las Cancelaciones de Hipoteca, puedan ser elaboradas por notarios que ya prestan sus servicios a la institución en el Área de Escrituración, a efecto de realizar un trámite más expedito, siendo necesario, considerar el establecimiento de aranceles adecuados para el pago de actas y/o escrituras de cancelación de hipoteca, pudiendo además, brindar el servicio en formato virtual o presencial. El Gerente Legal aclaró también que el servicio antes mencionado es voluntario, quedando a discreción del cliente la decisión de contratar un notario externo de su confianza, o bien, optar por el servicio que el FSV ofrece. Finalmente, el licenciado Valdivieso Suárez expuso a detalle la modificación solicitada, conforme al documento adjunto. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Gerente Legal, sobre la base de lo regulado en el romano III, numeral 1, literal a), y numeral 2, literal a) del Instructivo de Políticas del Sistema Normativo, por unanimidad **ACUERDA:**

Autorizar la modificación del Instructivo de Pago de Honorarios  
por Trámites Legales, en el romano III. DISPOSICIONES, numeral 1. Aranceles de pago de honorarios en concepto de escrituración, incorporando los literales s) y t), de la siguiente manera:

s) Actas de cancelación de hipoteca a requerimiento de clientes $17.14 + IVA.

t) Cancelación de hipoteca por escritura pública a requerimiento de clientes $22.86 + IVA

1. **SOLICITUD DE DONACIÓN DE 53 INMUEBLES UBICADOS EN LOTIFICACIÓN NUEVO EDÉN,  
   MUNICIPIO DE NUEVA CONCEPCIÓN, CHALATENANGO.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud deautorización de Donación de 53 inmuebles ubicados en Lotificación Nuevo Edén, Nueva Concepción, Chalatenango. Para su presentación invitó al licenciado Inocente Milciades Valdivieso Suárez, Gerente Legal, quien indicó que está solicitud se realiza en seguimiento a lo requerido por el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) , en nota de fecha 15 de junio de 2022, mediante la cual se pedía la donación de 53 inmuebles a favor de FONAVIPO, para el desarrollo y ejecución de proyectos con los que se pueda brindar un beneficio a familias salvadoreñas mediante la entrega de soluciones habitaciones, la cual, según el acuerdo del punto IX) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-114/2022, del 23 de junio de 2022, la *Junta Directiva autorizó a la Gerencia Legal a realizar los trámites preparatorios para el otorgamiento a título de DONACIÓN a favor FONAVIPO* los inmuebles ubicados en la lotificación antes mencionada. El licenciado Valdivieso Suárez expuso a detalle las diligencias practicadas por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) en coordinación con FONAVIPO, siendo de forma sucinta las siguientes:
2. Inspección del lugar, del cual se elaboró informe técnico donde se observa que el entorno de la propiedad es completamente agrícola, y no se perciben lotificaciones en proceso de desarrollo ni viviendas en un radio menor de 500 metros.
3. Se elaboró replanteo de 56 lotes de la Lotificación Nuevo Edén, Chalatenango, en el que aparecen marcados los 53 lotes a favor del FSV y los 3 lotes que están a favor de personas particulares.
4. Se solicitó al Ministerio de Hacienda que se practicara el valúo en 53 inmuebles, siendo denegada la solicitud con base al numeral 1 del artículo 148 de las Disposiciones Generales del Presupuesto, que establece que el avalúo no aplica en los casos de donación.
5. Por parte de la Gerencia Técnica del FSV, se practicó el valúo de 53 lotes a favor del FSV. El valor de los inmuebles registrados, según reporte del Área de Activos Extraordinarios asciende a un total de $254,924.77

El Gerente Legal explicó además, que esta solicitud puede atenderse, fundamentada en la siguiente base legal: **CONSTITUCIÓN: Artículo 86.-** El poder público emana del pueblo. Los órganos del Gobierno lo ejercerán independientemente dentro de las respectivas atribuciones y competencias que establecen esta Constitución y las leyes. Las atribuciones de los órganos del Gobierno son indelegables, pero éstos colaboraran entre si en el ejercicio de las funciones públicas. **Art. 233.-** 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. **CÓDIGO CIVIL: Artículo 552 inciso 3 y 4:** 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 Órgano Ejecutivo en Consejo de Ministros,** quien para emitirlo, deberá considerar las circunstancias siguientes: 1ª Que 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. El Consejo de Ministros, al resolver de conformidad la enajenación, facultará a la o las Secretarías de Estado respectivas para formalizarla. A continuación, el licenciado Valdivieso Suárez señaló además que, de acuerdo con todas las diligencias practicadas en los inmuebles por parte de la Gerencia Técnica, se pudo corroborar que dentro de la parcela catastral No. 1705 del sector 0438315500 se encuentra la Lotificación Nuevo Edén, en la cual, se segregaron varios inmuebles identificados cada uno con su propia matrícula, identificándose 53 de ellos, inscritos a favor del FSV. Además, estimó que la Donación solicitada es procedente por cumplirse con los supuestos enunciados en el Art. 552 del Código Civil, debido a que: 1- El inmueble NO ha estado a disposición del FSV. 2- El inmueble es necesario y útil para FONAVIPO, lo cual se evidencia con la solicitud de la donación de los 53 inmuebles para el desarrollo y ejecución de proyectos con los que se pueda brindar un beneficio a familias salvadoreñas mediante la entrega de soluciones habitaciones. Finalmente, el expositor, luego de la presentación solicitó a Junta Directiva autorizar la DONACIÓN a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular, de 53 inmuebles con un valor contable aproximado detallados en el documento adjunto a esta presentación. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Gerente Legal, y atendiendo la solicitud de la Ministra de Vivienda y Presidenta de FONAVIPO, además de lo acordado en el Punto IX) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-114/2022 de fecha 23/Junio/2022 y con fundamento en lo regulado en los artículos 86 y 233 de la Constitución de la República, asimismo sobre la base del artículo 552 del Código Civil, por unanimidad **ACUERDA:**

1. AUTORIZAR la entrega a título de Donación de 53 inmuebles ubicados en Lotificación Nuevo Edén, Caserío Nuevo Edén, en el Cantón Santa Rosa del municipio de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango propiedad del Fondo Social para la Vivienda a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), de acuerdo al siguiente detalle:







1. AUTORIZAR al Presidente y Director Ejecutivo la remisión al Ministerio de Vivienda de la documentación correspondiente para que se tramite ante el Consejo de Ministros el Acuerdo Ministerial y posteriormente se presente la iniciativa de ley a la Asamblea Legislativa, con el objeto de que se emita el Decreto Legislativo autorizando la donación de los inmuebles.
2. AUTORIZAR al Presidente y Director Ejecutivo para comparecer en representación del Fondo Social para la Vivienda a la formalización de los instrumentos públicos que sean necesarios, facultándole para realizar cualquier gestión tendiente a materializar la donación que se autoriza.
3. AUTORIZAR a la Gerencia de Finanzas y Área de Activos Extraordinarios, a fin de descargar del inventario de Activos Extraordinarios el valor contable de los inmuebles, una vez sea formalizada la donación.
4. **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 acuerdo de información reservada.**

Y no habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión a las dieciséis 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 Eduardo Calderón López, Javier Antonio Mejía Cortez, Tanya Elizabeth Cortez Ruíz, Fredis Vásquez Jovel, Erick Enrique Montoya Villacorta, Juan Neftalí Murillo Ruíz, Rafael Enrique Cuéllar Renderos y José Alfredo Cartagena Tobías, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, Oscar Armando Morales.***