

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1217/1242/09/2021
JUNTA DIRECTIVA**

Certificado en la Norma de Calidad ISO 9001:2015, No. 2228-1
"Prestación de Servicios de Crédito y Subsidios para vivienda de Interés Social".

En las Oficinas del Fondo Nacional de Vivienda Popular, ubicadas sobre la Alameda Juan Pablo II, entre 37 y 39 Avenida Norte, en San Salvador, a las trece horas con treinta minutos del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, como medida sanitaria por el desarrollo de la pandemia generada por el COVID-19, así como el Decreto Ejecutivo número treinta y uno, cuyo objeto es establecer las directrices para la reincorporación segura de los empleados y funcionarios bajo condiciones sanitarias adecuadas y suficientes para garantizar el derecho a la salud y la vida de los trabajadores, como medida de protección de los miembros que conforman la Junta Directiva de FONAVIPO, del personal de apoyo y de los funcionarios que presentan distintos informes en ella y que el contenido de los actos y acuerdos que tomen siempre continúen con la garantía de validez legal, las sesiones de Junta Directiva se continuarán realizando de manera virtual, utilizando las herramientas que la tecnología nos ofrece, para la presente Sesión se hará uso de la herramienta Zoom, dicha plataforma permite realizar videoconferencias, hacer chats y compartir archivos de forma rápida y sencilla, este medio empleado da la garantía para que cada miembro pueda intervenir, deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, dejando constancia probatoria para ello, por lo que se procede a celebrar la presente sesión extraordinaria virtual, con la asistencia de los señores: Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva; Lic. Anna Maria Copien de Valenzuela, Directora Propietaria, designado por parte del Ministerio de Vivienda; Lic. Iris de los Ángeles López de Asunción, Directora Propietaria, designada por parte de COMURES; Lic. Karen Juanita Santos de López, Directora Propietaria, designada por parte del Ministerio de Hacienda; Lic. Juan Karl Edgardo Trigueros Henríquez, Director Propietario, designado por parte del Banco Central de Reserva; Ing. Luis Francisco Jaime Peña, Director Propietario, designado por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero e Ing. José Ernesto Muñoz Carranza, Director Ejecutivo y Secretario de Junta Directiva.

VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM Y LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

Verificado el quórum, la Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva, declara abierta y legalmente instalada la presente sesión extraordinaria virtual.

Se da lectura al Acta No. 1216/1241/09/2021 de fecha dieciseis de septiembre de dos mil veintiuno.

APROBACION DE AGENDA

La Lic. Michelle Sol, Presidenta de Junta Directiva, somete a aprobación la agenda la cual es aprobada en su contenido y se procede al desarrollo.

<i>RESPONSABLE</i>	<i>PUNTOS</i>	<i>CONDICION DEL PUNTO</i>
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	1. Solicitud de Autorización de Recomendación de Comité de Fondos en Administración para autorizar Modificaciones al Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones.	Oficiosa
Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial	2. Solicitud de Autorización a petición realizada por la Alcaldía Municipal de Mejicanos, respecto a la donación de un Inmueble propiedad de FONAVIPO, ubicado en el Centro Urbano José Simeón Cañas, en el Municipio de Mejicanos, departamento de San Salvador .	Oficiosa
Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción	3. Presentación de la Viabilidad Técnica y Costos para Desarrollar el Proyecto Los Almendros polígonos 4 Y 5 en el Municipio de San Martín, departamento de San Salvador.	Oficiosa
Unidad Financiera Institucional	4. Informe de disponibilidades de fondos de agosto de 2021.	Oficiosa
Unidad de Riesgos	5. Informe de Riesgo Financiero Segundo Trimestre.	Oficiosa
Unidad de Riesgos	6. Revisión y actualización del manual de riesgo financiero.	Oficiosa
Unidad de Comercialización	7. Informe de Seguimiento a la Comercialización de Los Proyectos Habitacionales Desarrollados, con datos al 31 de agosto de 2021.	Oficiosa
Unidad de Comunicaciones	8. Solicitud de Autorización de Transferencia de Fondos del Presupuesto Operativo de la Unidad de Comunicaciones al Presupuesto de Inversión de la Unidad Administrativa para Adquisición de equipos Drone.	Oficiosa

ACUERDO No. 8886/1217 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE RECOMENDACIÓN DE COMITÉ DE FONDOS EN ADMINISTRACIÓN PARA AUTORIZAR MODIFICACIONES AL MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES.

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, "**Solicitud de Autorización de Recomendación de Comité de Fondos en Administración para autorizar modificaciones al "Manual De Políticas para la Administración de Los Inmuebles y La Cartera Del Fondo Especial De Contribuciones"**".

I. ANTECEDENTES

- a) Las últimas modificaciones al "Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones", se efectuaron de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva de fecha 14 de agosto de 2019, Acta No. 1114/1139/08/2019, Acuerdo No. 8243/1114
- b) Modificaciones al salario mínimo del sector comercio y servicios, mediante Decreto Ejecutivo No.10, publicado en el Diario Oficial No. 129, Tomo 432 de fecha 07 de julio de 2021, del monto del salario mínimo se incrementó de US\$304.17 a US\$365.00 a partir del 01 de agosto de 2021
- c) Junta Directiva en fecha 11 de agosto de 2021, Acta No. 1211/1236/08/2021, Acuerdo No, 8855/1211, aprobó darse por enterado del incremento al salario mínimo, el cual se aplicará a todas las operaciones de FONAVIPO
- d) Reformas a la Ley de FONAVIPO, en la que en su Art. No. 39 modifica la cuantía de la contribución, donde establece que: "...no deberá ser menor de uno ni mayor de veintiocho salarios mínimos del sector comercio y servicios...". Dichas reformas fueron publicadas en el Diario Oficial No. 142 de fecha 26 de julio de 2021, Tomo 432 de fecha 26 de julio de 2021 y vigentes a partir del 4 de agosto de 2021
- e) En fecha 07 de septiembre de 2021, reunidos: el Director Ejecutivo, Ing. José Ernesto Muñoz Carranza; Ing. Erick Montoya, Coordinador de Presidencia; Lic. Carla María Urrutia de Martínez, Jefe Unidad de Contribuciones y Gestión Social y Arq. Rosa María Landaverde de Jiménez, Jefe Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, para evaluar las propuestas presentadas, para incorporar a los procesos de la UGAFE, el incremento al salario mínimo y las reformas a la Ley de FONAVIPO; reunión donde se evaluó las propuestas presentadas y se llegó al consenso siguiente:

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE ACTUAL	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE PROPUESTA	SALARIO MÍNIMO A PARTIR DE 01/08/2021 US\$365.00
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%	50.00%	HASTA US\$730.00
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%	35.00%	DE US\$ 730.01 A US\$1,095.00
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	20.00%	25.00%	DE US\$1,095.01 A US\$1,460.00
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos		15.00%	DE US\$1,460.01 A US\$1,825.00
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos		5.00%	DE US\$1,825.01 A US\$2,190.00
Monto Máximo Contribución		28 salarios mínimos	US\$10,220.00

f) Que con fecha 29 de septiembre de 2021, se celebró Sesión de Comité de Fondos en Administración No. CFA 06/29/09/2021, donde dicho comité recomienda a Junta Directiva lo siguiente:

Autorización de las modificaciones al Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones

II. DESARROLLO

Debido al incremento del salario mínimo y a las reformas a la Ley de FONAVIPO, es necesario hacer las modificaciones en lo relativo a esos aspectos al "Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones" y otras modificaciones, acorde a la mejor forma de realizar los procesos de Saneamiento, Comercialización y Administración de la Cartera de los Inmuebles del Fondo Especial.

Tomando los antecedentes señalados, se somete a consideración la ratificación de Junta Directiva de la recomendación del Comité de Fondos en Administración, con respecto a "Autorizar modificación al Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones", de acuerdo a lo detallado en la siguiente tabla:

ACTUAL	PROPUESTO
<p>1. DEFINICIONES</p> <p>D) Contribuciones para Vivienda: Constituyen un aporte estatal en dinero o en especie para familias salvadoreñas de hasta 4 salarios mínimos sin cargo de restitución, para que lo utilicen en la adquisición o mejora de una solución habitacional.</p>	<p>1. DEFINICIONES</p> <p>D) Contribuciones para Vivienda: Constituyen un aporte estatal en dinero o en especie para familias salvadoreñas de hasta 6 salarios mínimos sin cargo de restitución, para que lo utilicen en la adquisición o mejora de una solución habitacional.</p>
<p>5.2 POLÍTICAS SOBRE INMUEBLES</p> <p>5.2.2 Política para la Contratación de Peritos Valuadores</p> <p>3. La Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, deberá establecer un sistema de rotación para propiciar la participación de todos los peritos valuadores calificados por la Superintendencia de Sistema Financiero, en los procesos de contratación de estos servicios.</p> <p>Además deberá considerar en este proceso los resultados obtenidos en las evaluaciones estipuladas en el Sistema de Gestión de la Calidad</p>	<p>5.2 POLÍTICAS SOBRE INMUEBLES</p> <p>5.2.2 Política para la Contratación de Peritos Valuadores</p> <p>3. La Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, deberá establecer un sistema de rotación para propiciar la participación de todos los peritos valuadores calificados por la Superintendencia de Sistema Financiero, en los procesos de contratación de estos servicios. Además deberá considerar en este proceso los resultados obtenidos en las evaluaciones estipuladas en el Sistema de Gestión de la Calidad proporcionar en los meses de abril, agosto y diciembre de cada año, listado actualizado de peritos valuadores, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, con la finalidad que la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial establezca un sistema de rotación al proporcionar lista corta de candidatos a invitar en los procesos de contratación de estos servicios, propiciando la participación de todos los peritos valuadores calificados</p>
<p>5.2.4. Valúo de Inmuebles</p> <p>Actualización del valor contable</p> <p>2. Para trasladar inmuebles completamente saneados de la Categoría B a la Categoría A, deberán ser valuados por un perito precalificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, el cual deberá establecer el valor comercial o de uso del inmueble, de acuerdo con las condiciones del mercado, y servirá de fundamento técnico para someter a consideración de Junta Directiva la autorización del precio de venta.</p>	<p>5.2.4. Valúo de Inmuebles</p> <p>Actualización del valor contable</p> <p>2. Para trasladar inmuebles completamente saneados de la Categoría B a la Categoría A, deberán ser valuados por un perito precalificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, el cual deberá establecer el valor comercial o de uso del inmueble, de acuerdo con las condiciones del mercado, y servirá de fundamento técnico para someter a consideración del Comité de Fondos en Administración y/o Junta Directiva la autorización del precio de venta.</p>
<p>5.2.5 Control Extracontable de Inventarios</p> <p>1. Inmuebles para comercialización: Estos inmuebles son los trasladados por el Ex IVU y PRONAVIPO, como los inmuebles</p>	<p>5.2.5 Control Extracontable de Inventarios</p> <p>1. Inmuebles para comercialización: Estos inmuebles son los trasladados por el Ex IVU y PRONAVIPO, así como también los inmuebles adjudicados por los tribunales y los entregados</p>

adjudicados por los tribunales y los entregados en dación en pago por los propietarios.

Categoría A: Inmuebles para la venta

Comprende los inmuebles que han sido objeto de saneamiento catastral y registral completo, que se encuentren libres de procesos judiciales y que tengan precio de venta aprobado por Junta Directiva.

Categoría B: Inmuebles en proceso de saneamiento

B.1 Inmuebles desocupados

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles en proceso de saneamiento que se encuentran desocupados en saneamiento técnico-registral.

B.4. Terrenos registrados como inmueble general

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles que están en el inventario como un inmueble general, ocupados y que se encuentran en proceso de saneamiento.

3. Inmuebles para Legalización por Decreto Legislativo

En este rubro se incluye terrenos donde existen asentamientos humanos, que mediante decreto legislativo, sean transferidos a FONAVIPO, para que por su medio se legalice la propiedad de los lotes a las familias que los habitan.

5.2.7. Saneamiento

2. El proceso técnico catastral se inicia a través de un plano de distribución de lotes o del inmueble general, para identificar la porción a depurar o sanear, del cual se verifica su condición en campo, en catastro y constatar si existe escritura y/o descripción técnica

e) Elaboración de plano por medio de software digital amarrado a coordenadas geodésicas; los planos presentados al Centro Nacional de Registros (CNR) deben contener los componentes necesarios que son:

x. Planos aprobados por el VMVDU u OPAMSS (desmembración en cabeza de

en dación en pago por los propietarios.

Categoría A: Inmuebles para la venta

Comprende los inmuebles que han sido objeto de saneamiento catastral y registral completo, que se encuentren libres de procesos judiciales y que tengan precio de venta aprobado por **el Comité de Fondos en Administración y/o** Junta Directiva.

Categoría B: Inmuebles en proceso de saneamiento

B.1. Inmuebles desocupados

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles en proceso de saneamiento que se encuentran desocupados. ~~en saneamiento técnico-registral.~~

B.4. Terrenos registrados como inmueble general

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles que están en el inventario como un inmueble general, ~~ocupados y~~ que se encuentran en proceso de saneamiento.

3. Inmuebles para Legalización por Decreto Legislativo

En este rubro se incluye terrenos donde existen asentamientos humanos **o se destine para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social**, que mediante decreto legislativo, sean transferidos a FONAVIPO, para que por su medio se legalice ~~la propiedad de los lotes~~ a las familias beneficiadas. ~~que los habitan.~~

7. Inmuebles para Legalización por medio de Convenios

En este rubro se clasifican los inmuebles que Junta Directiva autorice su ingreso al inventario del FEC, adquiridos a través de los diferentes convenios suscritos entre FONAVIPO y otras entidades del estado o privadas, cuyo destino sea la legalización a favor de las familias beneficiadas.

5.2.7. Saneamiento

2. El proceso técnico catastral se inicia a través de un plano de distribución de lotes o del inmueble general, para identificar la porción a depurar o sanear, del cual se verifica su condición en campo, en **Catastro del CNR** y constatar si existe escritura ~~y/o descripción técnica~~

e) Elaboración de plano por medio de software digital amarrado a coordenadas geodésicas; los planos presentados al Centro Nacional de Registros (CNR) deben contener los componentes necesarios que son:

x. Planos aprobados por **la autoridad competente** el ~~VMVDU u OPAMSS~~ ~~(desmembración en cabeza de su dueño de 4~~

su dueño de 4 lotes en adelante y condominio)

f) Montaje de parcelas de acuerdo con el barrido catastral (este proceso se elabora de acuerdo con el avance de los levantamientos catastrales que elabora el Plan Chambita medidor del CNR y con el Catastro antiguo).

g) Elaboración de Descripciones Técnicas y Memoria Descriptiva (este proceso es indispensable ya que es un requerimiento por el CNR y para la elaboración de la Escritura).

~~lotes en adelante y condominio);~~

~~f) Montaje de parcelas de acuerdo con el barrido catastral (este proceso se elabora de acuerdo con el avance de los levantamientos catastrales que elabora el Plan Chambita medidor del CNR y con el Catastro antiguo).~~ **Trámite de ubicación catastral en el CNR**

g) Elaboración de descripciones técnicas y memoria descriptiva ~~(este proceso es indispensable ya que es un requerimiento por el CNR y para la elaboración de la Escritura).~~

5.2.8. Realización de inmuebles

4.2 Ventas al Contado más Contribución:

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	20.00%

4.3 Venta a plazo más contribución

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	20.00%

5.2.8. Realización de inmuebles

4.2 Ventas al Contado ~~más~~ con Contribución:

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	25.00%
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos	15.00%
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos	5.00%

4.3 Venta a plazo ~~más~~ con contribución

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	25.00%
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos	15.00%
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos	5.00%

La formalización del compromiso de las familias para el pago se realizará mediante escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario.

CONDICIÓN ESPECIAL: En dicha escritura pública, se incluirá una cláusula, consignando

la obligación del beneficiario de restituir a FONAVIPO, el monto total de Contribución para Vivienda otorgado, en caso que se incumpla en la obligación de pago del crédito con el que se ha financiado parte del valor del inmueble, sin perjuicio de otras causas previstas en la Ley o en el Programa de Contribuciones para Vivienda. Para ese fin, la parte deudora reconocerá como fecha de mora, la misma que corresponda a la obligación del crédito, habilitando a FONAVIPO para realizar el reclamo judicial, en caso que no se haga la restitución de forma voluntaria.

5.2.9. Facilidades para la venta de los Inmuebles habitados por Comunidades del Fondo Especial de Contribuciones

1. Aspectos Generales:

FONAVIPO, podrá realizar los terrenos del FEC habitados por comunidades de acuerdo a las modalidades establecidas, a las familias que están interesadas en adquirirlos.

El criterio de selección de la familia, para gozar de los beneficios que se otorgan mediante la Política de Comunidades, partirá del hecho que las familias habiten los inmuebles a adquirir. En caso de que las familias no cumplan con algún requisito de los indicados en la Normas del Programa de Contribuciones para que se les pueda otorgar la contribución en especie, podrán adquirir el inmueble al contado.

En el caso de venta a plazo, otorgado para la cancelar el valor del inmueble no cubierto por la contribución en especie, se incluirá el pago de los Gastos de Realización y Registrales.

Todas las cantidades canceladas a FONAVIPO por familias de comunidades, en concepto de reservación o abonos parciales para el pago de los lotes, se descontarán del precio de venta autorizado.

2. Contribuciones

Como apoyo al esfuerzo de las familias, podrá otorgárseles una contribución en especie por un monto equivalente de hasta 14 salarios mínimos, el cual se calculará como porcentaje del precio de venta autorizado y se descontará del valor del Inmueble.

5.2.9. Facilidades para la venta de los Inmuebles habitados por Comunidades del Fondo Especial de Contribuciones

1. Aspectos Generales:

FONAVIPO, podrá realizar los terrenos del FEC habitados por comunidades de acuerdo a las modalidades establecidas, a las familias que están interesadas en adquirirlos.

El criterio de selección de la familia, para gozar de los beneficios que se otorgan ~~mediante la Política de Comunidades,~~ partirá del hecho que las familias habiten los inmuebles a adquirir. En caso de que las familias no cumplan con algún requisito de los indicados en la Normas del Programa de Contribuciones para que se les pueda otorgar la contribución en especie, podrán adquirir el inmueble al contado **sin contribución.**

Quando las familias cumplan con los requisitos indicados en las Normas del Programa de Contribuciones, podrán optar a ventas al contado con contribución o ~~En el caso de venta a plazo; otorgado para cancelar el valor del inmueble no cubierto por la contribución en especie;~~ para ambos casos no se ~~Para se~~ incluirá el pago de los gastos de realización y registrales.

Todas las cantidades canceladas a FONAVIPO por las familias ~~de comunidades,~~ en concepto de reservación o abonos parciales para el ~~pago del inmueble los lotes,~~ se descontarán del precio de venta autorizado.

2. Contribuciones

Como apoyo al esfuerzo de las familias, podrá otorgárseles una contribución en especie por un monto equivalente de hasta ~~14~~ 28 salarios mínimos. Para calcular el monto de la contribución se tomará de base el precio de venta autorizado y los porcentajes establecidos según la siguiente tabla: ~~y se descontará del valor del inmueble.~~

Tabla de Contribuciones para Familias de Comunidades	
INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN
Hasta 2 salarios mínimos	50%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	20%

TABLA DE CONTRIBUCIONES PARA FAMILIAS DE COMUNIDADES	
INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	25.00%
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos	15.00%
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos	5.00%

Para gozar de este beneficio, las familias deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad establecidos en las Normas del Programa de Contribuciones.

~~Para gozar de este beneficio, las familias deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad establecidos en las Normas del Programa de Contribuciones.~~

3. Aporte de las Familias

3. Aporte de las Familias

CONDICIÓN ESPECIAL: En dicha escritura pública, se incluirá una cláusula, consignando la obligación del beneficiario de restituir a FONAVIPO, el monto total de Contribución para Vivienda otorgado, en caso que se incumpla en la obligación de pago del crédito con el que se ha financiado parte del valor del inmueble, sin perjuicio de otras causas previstas en la Ley o en el Programa de Contribuciones para Vivienda. Para ese fin, la parte deudora reconocerá como fecha de mora, la misma que corresponda a la obligación del crédito, habilitando a FONAVIPO para realizar el reclamo judicial, en caso que no se haga la restitución de forma voluntaria.

4. Casos Especiales

4. Casos Especiales

Para casos especiales, en que la condición socioeconómica lo amerite, se podrán otorgar subsidios en especie de hasta por el valor la tasa de interés del financiamiento podrá ser disminuida en dos puntos y el plazo para cancelar los inmuebles podrá ser de hasta 25 años. La autorización de estos casos estará a cargo de Junta Directiva de acuerdo a lo recomendado por Comité de Fondos en Administración.

Para casos especiales, en que la condición socioeconómica lo amerite, se podrán otorgar subsidios en especie de hasta por el valor ~~calculado de acuerdo al monto de contribución, tomando como base el precio de venta autorizado y los porcentajes establecidos en la Tabla especificada en el numeral 2, de este apartado;~~ ~~14 salarios mínimos~~, la tasa de interés del financiamiento podrá ser disminuida en dos puntos y el plazo para cancelar los inmuebles podrá ser de hasta 25 años. La autorización de estos casos estará a cargo de Junta Directiva de acuerdo a lo recomendado por Comité de Fondos en Administración.

5. Tasas

5. Tasas

La tasa de interés aplicable para financiar el aporte de las familias será ajustable según la política de Junta Directiva. En caso de atraso en el pago, tendrán un recargo de un 3% anual en concepto de

La tasa de interés aplicable para financiar el aporte de las familias será ajustable según la política de Junta Directiva. En caso de atraso en el pago, tendrán un recargo de un 3% anual en concepto de

interés moratorio sobre el capital en mora.

Los gastos de realización y registrales serán autorizados por el Comité de Fondos en Administración, de acuerdo con los costos de cada caso.

6. Operativización de la Política

La calificación de la elegibilidad y la priorización de las comunidades a beneficiar con la presente política, será establecida por el Comité de Fondos en Administración, con base en los criterios que establezca para tal efecto.

La promoción de la presente Política a las familias de las comunidades, estará a cargo de la Unidad de Contribuciones y Gestión Social en coordinación con los Gobiernos Locales.

Para los casos especiales, la Unidad de Contribuciones y Gestión Social elaborará un informe por cada familia donde identifique su condición socioeconómica, y lo someterá a consideración del Comité de Fondos en Administración las condiciones para otorgar el financiamiento de FONAVIPO, según lo normado en la presente política.

5.2.11 Liquidación de Inventarios Improductivos

Se otorgará una contribución en especie de hasta 14 salarios mínimos del sector comercio y servicios a familias de la población objeto de FONAVIPO que adquieran lotes del inventario del FEC que no excedan de este valor y que por ser adyacentes a sus viviendas no puedan ser adquiridos por otras personas, debiendo éstas cancelar en concepto de gastos de realización de éstos bienes por lo menos un 5% del precio de venta autorizado, lo cual se considerará como su esfuerzo previo. En este caso el precio de venta será el equivalente en el valor contable al que se encuentran registrados.

interés moratorio sobre el capital en mora.

~~Los gastos de realización y registrales serán autorizados por el Comité de Fondos en Administración, de acuerdo con los costos de cada caso.~~

6. Operativización de la Política

La calificación de la elegibilidad y la priorización de las comunidades a beneficiar con la presente política, será establecida por el Comité de Fondos en Administración, con base en los criterios que establezca para tal efecto.

La promoción de la presente Política a las familias de las comunidades, estará a cargo de la Unidad de Contribuciones y Gestión Social. ~~en coordinación con los Gobiernos Locales.~~

Para los casos especiales, la Unidad de Contribuciones y Gestión Social elaborará un informe por cada familia donde identifique su condición socioeconómica, y lo someterá a consideración del Comité de Fondos en Administración las condiciones para otorgar el financiamiento de FONAVIPO, según lo normado en la presente política.

~~**5.2.11 Liquidación de Inventarios Improductivos**~~

~~Se otorgará una contribución en especie de hasta 14 salarios mínimos del sector comercio y servicios a familias de la población objeto de FONAVIPO que adquieran lotes del inventario del FEC que no excedan de este valor y que por ser adyacentes a sus viviendas no puedan ser adquiridos por otras personas, debiendo éstas cancelar en concepto de gastos de realización de éstos bienes por lo menos un 5% del precio de venta autorizado, lo cual se considerará como su esfuerzo previo. En este caso el precio de venta será el equivalente en el valor contable al que se encuentran registrados.~~

5.2.13. Políticas para recibir donaciones de inmuebles de entidades que solicitan la legalización de Comunidades Asentadas

En los casos de donaciones de inmuebles de Entidades Públicas o Privadas, en los cuales se encuentran asentadas Comunidades y se solicita la legalización de los lotes a favor de las familias que las integran, el donante o la Comunidad tendrán la responsabilidad de gestionar y efectuar los gastos necesarios para la legalización de la lotificación.

Se entregarán los lotes a las familias como contribución en especie dentro de los límites establecidos por su Ley de Creación y se otorgarán contribuciones para la legalización de los lotes a favor de las familias en forma coordinada con el Instituto Libertad y Progreso, siempre que la entidad donante o la Comunidad entregue a FONAVIPO todos los permisos y factibilidades necesarias para la legalización del proyecto habitacional, extendidos por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Alcaldía y otras entidades según corresponda.

5.2.13. Políticas para recibir donaciones de inmuebles de entidades que solicitan la legalización de Comunidades Asentadas

En los casos de donaciones de inmuebles de Entidades Públicas o Privadas, en los cuales se encuentran asentadas Comunidades y se solicita la legalización de los lotes a favor de las familias que las integran, el donante o la comunidad tendrán la responsabilidad de gestionar y efectuar los gastos necesarios para la legalización ~~del inmueble. la lotificación~~

Se entregarán los lotes a las familias como contribución en especie dentro de los límites establecidos por su Ley de Creación de FONAVIPO y se otorgarán contribuciones para la legalización de los lotes a favor de las familias en forma coordinada con el Instituto ~~de Legalización de la Propiedad Libertad y Progreso,~~ siempre que la entidad donante o la comunidad entregue a FONAVIPO todos los permisos y factibilidades necesarias para la legalización del proyecto habitacional, extendidos por la ~~autoridad competente. el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Alcaldía y otras entidades según corresponda.~~

5.2.14. Política de Legalización de Comunidades asentadas en inmuebles propiedad de Fonavipo

Se entregarán los lotes a las familias como contribución en especie dentro de los límites establecidos por su Ley de Creación y se otorgarán contribuciones para la legalización de los lotes a favor de las familias en forma coordinada con el Instituto Libertad y Progreso, siempre que la comunidad que habita el inmueble, entregue a FONAVIPO todos los permisos y factibilidades necesarias para la legalización del proyecto habitacional, extendidos por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Alcaldía y otras entidades según corresponda.

5.2.14 Política de Legalización de Comunidades asentadas en inmuebles propiedad de Fonavipo FONAVIPO

Se entregarán los lotes a las familias como contribución en especie dentro de los límites establecidos por su Ley de Creación y se otorgarán contribuciones para la legalización de los lotes a favor de las familias en forma coordinada con el Instituto ~~de Legalización de la Propiedad Libertad y Progreso,~~ siempre que la comunidad que habita el inmueble, entregue a FONAVIPO todos los permisos y factibilidades necesarias para la legalización del proyecto habitacional, extendidos por la ~~autoridad competente. el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Alcaldía y otras entidades según corresponda.~~

5.3 POLITICAS DE RECUPERACIÓN DE CARTERA

5.3.1 Gestión Administrativa

Para el caso de los créditos en mora se realizarán gestiones administrativas de cobro, haciendo contacto con los clientes a través de teléfono, citatorios, por medio de visita directa a su lugar de residencia y/o

5.3 POLITICAS DE RECUPERACIÓN DE CARTERA

5.3.1 Gestión Administrativa

Para el caso de los créditos en mora se realizarán gestiones administrativas de cobro, haciendo contacto con los clientes a través de teléfono, citatorios, por medio de visita directa a su lugar de residencia y/o

lugar de trabajo. Se podrán hacer arreglos de pago, a diferentes plazos de acuerdo a la situación socioeconómica del solicitante y pagos adicionales a sus cuotas normales, con el objeto de ofrecer alternativas de solución a los usuarios de esta cartera.

5.3.2 Refinanciamientos y consolidaciones de deudas

En los casos en que los deudores presenten mora mayor a 90 días, se podrá realizar refinanciamientos de deudas, para lo cual se procederá de acuerdo con lo siguiente:

- 4. En los casos en los cuales anteriormente ya se otorgó un refinanciamiento y el deudor haya incurrido nuevamente en mora, podrá otorgarse un nuevo refinanciamiento, a una tasa de interés acorde con lo establezca la Junta Directiva para este tipo de operaciones, a un plazo no mayor de 15 años, con base a un estudio socioeconómico. Este recurso se utilizará a fin de incentivar la recuperación del saldo pendiente de pago y no recurrir a la recuperación judicial.

5.3.4 Daciones en pago, novaciones por cambio de deudor y cobro vía judicial

- 3. En el caso de los préstamos en mora con más de 1 año y que se hayan agotado todas las instancias administrativas de cobro, se realizará el cobro por la vía judicial.

5.4 POLÍTICAS DE CONTROL DE LA CARTERA

5.4.1 Control de expedientes

En los nuevos casos:

- d) Delegación de Notario

5.4.2 Ingreso de información a la base de datos

Para el ingreso de la información de la cartera en la base de datos deberá contarse con expedientes actualizados y completos sobre la información del cliente y deberá procesarse la información en el sistema institucional desarrollado para tal fin.

~~lugar de trabajo.~~ Se podrán hacer arreglos de pago, a diferentes plazos de acuerdo a la situación socioeconómica del solicitante y pagos adicionales a sus cuotas normales, con el objeto de ofrecer alternativas de solución a los usuarios de esta cartera.

5.3.2 Refinanciamientos y consolidaciones de deudas

En los casos en que los deudores presenten ~~mora mayor a 90 días,~~ **problemas en su capacidad de pago** se podrá realizar refinanciamientos de deudas, para lo cual se procederá de acuerdo con lo siguiente:

- 4. En los casos en los cuales anteriormente ya se otorgó un refinanciamiento y el deudor haya incurrido nuevamente en ~~mora,~~ **problemas de capacidad de pago** podrá otorgarse un nuevo refinanciamiento, a una tasa de interés acorde con lo establezca la Junta Directiva para este tipo de operaciones, a un plazo no mayor de 15 años, con base a un estudio socioeconómico. Este recurso se utilizará a fin de incentivar la recuperación del saldo pendiente de pago y no recurrir a la recuperación judicial.

5.3.4 Daciones en pago, novaciones por cambio de deudor y cobro vía judicial

- 3. En el caso de los préstamos ~~en mora con más de que cumplan con 1 año de no recibir abonos a capital~~ y que se hayan agotado todas las instancias administrativas de cobro, se realizará el **traslado del crédito al área jurídica para que se inicie el** cobro por la vía judicial.

5.4 POLÍTICAS DE CONTROL DE LA CARTERA

5.4.1 Control de expedientes

En los nuevos casos **(Venta a Plazo y Refinanciamientos):**

- d) ~~Delegación~~ **Asignación** de Notario

5.4.2 Ingreso de información a la base de datos

Para el ingreso de la información de la cartera en la base de datos **de los créditos,** deberá contarse con expedientes actualizados y completos sobre la información del cliente y deberá procesarse la información en el sistema institucional desarrollado para tal fin.

III. MARCO NORMATIVO**Ley de FONAVIPO****Atribuciones de la Junta Directiva**

Art. 14. Literal i) Emitir las normas laborales, aplicables al personal del Fondo y los demás reglamentos, normas e instructivos que requiera la administración interna del mismo.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA:

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, con base a la recomendación del Comité de Fondos en Administración, recomiendan a Junta Directiva:

Autorizar modificaciones al Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones

V. JUNTA DIRECTIVA, con base a lo recomendado por Comité de Fondos en Administración No. CFA 06/26/09/2021, a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

Autorizar modificaciones al Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y la Cartera del Fondo Especial de Contribuciones.

ACUERDO No. 8887/1217 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN A PETICIÓN REALIZADA POR LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE MEJICANOS, RESPECTO A LA DONACIÓN DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE FONAVIPO, UBICADO EN EL CENTRO URBANO JOSÉ SIMEÓN CAÑAS, EN EL MUNICIPIO DE MEJICANOS, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, presenta a Junta Directiva, **Solicitud de Autorización a Petición Realizada por la Alcaldía de Mejicanos, respecto a la donación de un inmueble propiedad de FONAVIPO, ubicado en el Centro Urbano José Simeón Cañas, en el Municipio de Mejicanos, departamento de San Salvador.**

I. ANTECEDENTES

a) Con fecha 21 de septiembre de 2021, se recibió nota de la Alcaldía Municipal de Mejicanos, suscrita por el Señor Alcalde Saúl Meléndez, donde solicitan la donación del inmueble Cancha de fútbol No. 1 y Cancha de Basquetbol, contiguo al inmueble donde se ha construido la Biblioteca Cubo.

Esto con la finalidad que la alcaldía cuente con los instrumentos jurídicos necesarios para que puedan realizar inversión que han planificado de manera conjunta con el Ministerio de Justicia y Seguridad y el Despacho de la Comisionada Presidencial.

b) En Comité de Fondos en Administración No. CFA 06/29/09/2021 de fecha 29 de septiembre de 2021, se emitió el Acuerdo No. 11/06/29/09/2021, que dice:

"Darse por enterados del Informe de Solicitud de donación de un inmueble por Competencia de Ley, gestionado por la Alcaldía

Municipal de Mejicanos del inmueble identificado como Cancha No.1 y Cancha de Basquetbol, 29 Av Norte, contiguo al Hospital del ISSS, Centro Urbano José Simeón Cañas, Municipio de Mejicanos, Departamento de San Salvador"

- c) En reuniones sostenidas con representantes de la Alcaldía Municipal de Mejicanos, de Tejido Social, del Despacho de la Comisionada, cooperantes internacionales que darán apoyo financiero para la ejecución del proyecto a desarrollar en el inmueble a donar y representantes de FONAVIPO, se expuso la urgencia de gestionar los trámites institucionales respectivos, para obtener los permisos y factibilidades de servicios necesarios para ejecutar el proyecto.

II. DESARROLLO

Debido a lo expuesto por los representantes de las instituciones involucradas en el desarrollo del proyecto a ejecutar en el inmueble a donar a la Alcaldía Municipal de Mejicanos, es necesario habilitarles para que, FONAVIPO como propietario actual del inmueble, autoriza a la institución receptora del inmueble, para que pueda fungir como propietario y pueda gestionar ante las instituciones competentes, permisos de construcción y factibilidades de servicios, para el proyecto a ejecutar en el inmueble mencionado.

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO

Conforme al Artículo 58 Literal b) de la Ley de FONAVIPO: **"El Estado transfiere como aporte a los patrimonios general y especial del Fondo, según corresponda, los Activos incluidos en los Balances de liquidación a la vigencia de esta Ley, en los valores consignados ahí,"**; menciona en su literal b):

"Los bienes inmuebles, excepto aquellos que al 31 de diciembre de 1991, se encontraban en poder de otras instituciones del Estado;

Manual de Políticas para la Administración de los inmuebles y la Cartera del Fondo especial de Contribuciones, Literal 5.2.8 Donaciones por competencia: en casos de los inmuebles que según lo establecido en la Ley de Creación de FONAVIPO u otras leyes y reglamentos deban donarse, correrán por cuenta de la entidad receptora el pago de las tasas municipales y los costos de saneamiento técnico registral y de registro necesarios para concretizar la donación. La donación se realizará al valor contable que se encuentre registrado en FONAVIPO.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA:

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, recomiendan a Junta Directiva:

A darse por enterados de la petición realizada en las reuniones sostenidas con las instituciones involucradas, a efectos de habilitar a la institución que recibirá el inmueble, fungir como propietario del mismo, para que mientras se concretiza la donación referida, puedan realizar los trámites de permisos de construcción y factibilidades ante las instituciones pertinentes.

V. JUNTA DIRECTIVA, con base a lo recomendado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, **ACUERDA:**

Darse por enterados de la petición realizada en las reuniones sostenidas con las instituciones involucradas, a efectos de habilitar a la institución que recibirá el inmueble, fungir como propietario del mismo, para que mientras se concretiza la donación referida, puedan realizar los trámites de permisos de construcción y factibilidades ante las instituciones pertinentes.

ACUERDO No. 8888/1217 PRESENTACION DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y COSTOS PARA DESARROLLAR EL PROYECTO LOS ALMENDROS POLIGONOS 4 Y 5 EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

La Administración a través de la Unidad de Operaciones y Proyectos en Reconstrucción presenta a Junta Directiva, **Presentación de la Viabilidad Técnica y Costos para Desarrollar el Proyecto Los Almendros Polígonos 4 y 5, en el Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador.**

I. ANTECEDENTES

El Programa Casa para Todos, se enmarcó dentro del Plan Global Anticrisis que tenía como objetivo el mejoramiento y la construcción de vivienda de interés social, donde se destacó la importancia del sector construcción como motor para el desarrollo del país y la generación de empleo. Ante la falta de apoyo del sector financiero, el gobierno asume el riesgo de seguir adelante con alguno de los proyectos: De los siete proyectos que constaba el programa Casa para Todos, se ejecutaron Condominio Santa Lucía, Condominio Procavia y Almendros II, Polígonos 6 y 7.

- En **Instrucción 8870/1213** de fecha 25 de agosto 2021 **se acordó** Instruir a la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, para que coordine con las Unidades correspondientes, los estudios técnicos, financieros y comerciales para determinar la viabilidad del desarrollo del proyecto Los Almendros polígonos 4 y 5, en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador.
- En **Comité de Proyectos N° 03/28/09/2021** de fecha 28 de septiembre de 2021 se presentó la Viabilidad Técnica de este proyecto y se acordó lo siguiente:

1. Darse por enterado y recomienda presentar la viabilidad Técnica del Proyecto los Almendros II polígonos 4 y 5 a la Junta Directiva
2. Presentar los costos del Proyecto los Almendros II polígonos 4 y 5 a la Junta Directiva.

II. DESARROLLO

Por la coyuntura que atraviesa el país con un nuevo gobierno y conociendo sus objetivos de proveer soluciones habitacionales a la población es necesario reactivar los proyectos que en un momento fueron suspendidos por no disponer de acceso a medios económicos para desarrollarlos; pero es importante hacer notar que FONAVIPO cuenta con terrenos de su propiedad y ubicados la mayoría de ellos en

lugares adecuados para poder comercializar un proyecto habitacional. En la zona hay una gran demanda de vivienda de interés social por lo que es factible un tipo de desarrollo como este. También hay que tomar en cuenta que el terreno se está erosionando por el tiempo que ha estado en abandono.

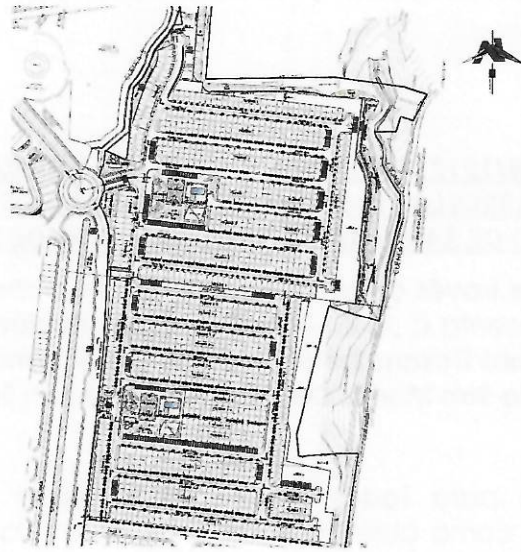


Imagen 9. Calle interna al Inmueble



Imagen 10. Daño por erosión en terraza del Inmueble

ASPECTOS POSITIVOS DEL PROYECTO:

1. Construcciones colindantes del proyecto en su fase previa en buen estado, siendo éste el factor importante que le da valor al terreno en cuestión.
2. Se considera comercializable de corto a mediano plazo.
3. Facilidad de llegar al inmueble por diferentes accesos de la zona, buen servicio de transporte urbano.
4. Ya se tiene Factibilidad de Proyecto

ASPECTOS NEGATIVOS DEL PROYECTO:

1. Debido al abandono del proyecto, el terreno que se había terraceado, presenta mucha erosión y las terrazas se han perdido.
2. En los alrededores de la zona hay pandillas, sobre todo en el casco urbano y alrededores de San Martín.

VIABILIDAD TECNICA DEL PROYECTO

Este proyecto posee viabilidad técnica por los siguientes aspectos:

1. Cumple con la normativa técnica del país y poder obtener permiso para el proyecto con las instituciones competentes: MIVI, Alcaldías, MARN, CNR, etc.
2. Suelo apto para construir: Capacidad de carga
3. Entorno adecuado: Que no haya peligros latentes
4. Factibilidad para instalar los servicios básicos: Agua, Electricidad, recolección de desechos, etc.
5. FONAVIPO ya comercializó los polígonos 6 y 7 y no hubo contratiempos

FACTIBILIDADES, PERMISOS Y ESTUDIOS

Hasta el momento se tienen los siguientes permisos y estudios los cuales deberán ser actualizados.

1. Calificación de Lugar aprobada.
2. Línea de Construcción aprobada
3. Factibilidad de Aguas Lluvias
4. Permiso de Parcelación
5. Factibilidad de entronque a Aguas Negras
6. Factibilidad de Agua Potable
7. Estudio Hidrológico
8. Estudio de Suelos
9. Estudio Geotécnico
10. Permiso Ambiental

AREAS ACTUALES

En la actualidad se tiene un diseño con los siguientes parámetros:

Lotes por poligono	Lotes Unidades	Lotes por poligono	Lotes Unidades
◉ Lote 4	376	◉ Lote 5	435
Poligono A	15	Poligono M	38
Poligono B	32	Poligono N	38
Poligono C	60	Poligono O	50
Poligono D	18	Poligono P	50
Poligono E	20	Poligono Q	30
Poligono F	17	Poligono R	30
Poligono G	19	Poligono S	50
Poligono H	60	Poligono T	50
Poligono I	59	Poligono U	50
Poligono J	20	Poligono V	37
Poligono K	31	Poligono W	12
Poligono L	25		
Total general	376	Total general	435

AREAS NUEVO DISEÑO

Para maximizar el uso de la tierra y poder obtener costos menores se pretende desarrollar vivienda tipo dúplex para dividir el costo del terreno en las dos viviendas que componen el lote, y la propuesta es la siguiente:

Etiquetas de fila	Lotes Unidades	Aptos Unidades
◉ Lote 4	376	752.00
◉ Lote 5	435	870.00
Total general	811	1,622.00

Así se estaría duplicando la cantidad de vivienda de 811 a 1622. Lo cual también va con la línea de desarrollo de vivienda en altura para el área metropolitana de San Salvador.

Luego de haber definido la propuesta de maximización de lotes, tenemos que el área útil a comercializar es del 42%, el resto queda como calles, aceras, arriates, zonas verdes, zonas comunes.

Lo que nos deja 376 lotes en el polígono 4 y 435 en el polígono 5, y habiendo definido el sistema Dúplex. Podemos desarrollar 752 dúplex en el polígono 4 y 870 dúplex en el polígono 5. Logrando proponer 1,622 unidades.

Poligonos	Lotes Unidades	Lote promedio	Area total lotes	Duplex Unid	Area promedio	Area construcción total
◉ Lote 4	376	44.89	33,755	752	36.00	27,072
Duplex P. Alta	376	51.34	19,305	376	36.00	13,536
Duplex P. baja	0	38.43	14,450	376	36.00	13,536
◉ Lote 5	435	43.28	37,655	870	36.00	31,320
Duplex P. Alta	435	48.13	20,937	435	36.00	15,660
Duplex P. baja	0	38.43	16,718	435	36.00	15,660
Total general	811	44.03	71,410	1,622	36.00	58,392

VIABILIDAD FINANCIERA Y COMERCIAL

De acuerdo a la nueva distribución propuesta, se tienen 1622 viviendas proyectadas.

Modelo lote 5.50 mt de frente y 11.00 mt largo	Lotes Unida des	Promedio de Lote auto Vr2	Area duplex	Promedio de Area construcc
* Lote 4	376	44.89	752.00	36.00
* Poligono A	15	63.35	30.00	36.00
Planta Alta	15	88.27	15.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	15.00	36.00
* Poligono B	32	43.28	64.00	36.00
Planta Alta	32	48.13	32.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	32.00	36.00
* Poligono C	60	43.28	120.00	36.00
Planta Alta	60	48.13	60.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	60.00	36.00
* Poligono D	18	43.28	36.00	36.00
Planta Alta	18	48.13	18.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	18.00	36.00
* Poligono E	20	43.28	40.00	36.00
Planta Alta	20	48.13	20.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	20.00	36.00
* Poligono F	17	43.07	34.00	36.00
Planta Alta	17	47.72	17.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	17.00	36.00
* Poligono G	19	43.28	38.00	36.00
Planta Alta	19	48.13	19.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	19.00	36.00
* Poligono H	60	43.28	120.00	36.00
Planta Alta	60	48.13	60.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	60.00	36.00
* Poligono I	59	43.28	118.00	36.00
Planta Alta	59	48.13	59.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	59.00	36.00
* Poligono J	20	58.58	40.00	36.00
Planta Alta	20	78.73	20.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	20.00	36.00
* Poligono K	31	43.28	62.00	36.00
Planta Alta	31	48.13	31.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	31.00	36.00
* Poligono L	25	43.28	50.00	36.00
Planta Alta	25	48.13	25.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	25.00	36.00

Modelo lote 5.50 mt de frente y 11.00 mt largo	Lotes Unida des	Promedio de Lote auto Vr2	Area duplex	Promedio de Area construcc
* Lote 5	435	43.28	870.00	36.00
* Poligono M	38	43.28	76.00	36.00
Planta Alta	38	48.13	38.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	38.00	36.00
* Poligono N	38	43.28	76.00	36.00
Planta Alta	38	48.13	38.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	38.00	36.00
* Poligono O	50	43.28	100.00	36.00
Planta Alta	50	48.13	50.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	50.00	36.00
* Poligono P	50	43.28	100.00	36.00
Planta Alta	50	48.13	50.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	50.00	36.00
* Poligono Q	30	43.28	60.00	36.00
Planta Alta	30	48.13	30.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	30.00	36.00
* Poligono R	30	43.28	60.00	36.00
Planta Alta	30	48.13	30.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	30.00	36.00
* Poligono S	50	43.28	100.00	36.00
Planta Alta	50	48.13	50.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	50.00	36.00
* Poligono T	50	43.28	100.00	36.00
Planta Alta	50	48.13	50.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	50.00	36.00
* Poligono U	50	43.28	100.00	36.00
Planta Alta	50	48.13	50.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	50.00	36.00
* Poligono V	37	43.28	74.00	36.00
Planta Alta	37	48.13	37.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	37.00	36.00
* Poligono W	12	43.28	24.00	36.00
Planta Alta	12	48.13	12.00	36.00
Planta Baja	0	38.43	12.00	36.00
Total general	811	44.03	1,622.00	36.00

Estructura de Costos vara cuadrada:

Para estimar el valor comercial de la vara cuadrada en relación al costo de valor en libros del terreno y el área que va a comercializar.

DESCRIPCIÓN	AREA VR2	VALORES	VALOR VR2
Area total terreno	170,033.91	\$4,267,368.24	\$25.10
Area util de venta	71,410.56		\$59.76
Porcentaje area vendible	42.00%		

Entre los aspectos para definir el precio de venta, debemos agregar los costos necesarios para que cada lote quede con todos los servicios necesarios, equipamiento de amenidades, acceso y zonas recreativas.

Entre los aspectos para definir el precio de venta, debemos agregar los costos directos, indirectos, imprevistos y utilidad.

DESARROLLO VALOR	PRECIO UNIT	AREA TOTAL	VALOR TOTAL
Valor terreno util por Vr2	\$59.76	71,409.85	\$4,267,368.24
Costo diseños, estudios, pruebas	\$5.60	71,409.85	\$400,000.00
Costo Urbanización	\$37.81	71,409.85	\$2,700,000.00
Costo equipamiento	\$3.50	71,409.85	\$250,000.00
Imprevistos	\$2.89	71,409.85	\$206,500.00
Costo indirecto	\$7.04	71,409.85	\$502,500.00
Utilidad	\$19.82	71,409.85	\$1,415,482.60
Terreno urbanizado total			\$9,741,850.84
Terreno urbanizado por			\$136.42

VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

DESARROLLO VALOR CONSTRUCCION	PRECIO UNIT	AREA TOTAL	VALOR TOTAL
Costos directos	\$398.82	36.00	\$14,357.65
Imprevistos	\$19.94	36.00	\$717.88
Costo indirecto	\$62.81	36.00	\$2,261.33
Utilidad	\$81.87	36.00	\$2,947.27
Costo comercialización	\$25.33	36.00	\$911.97
Costo Fiannciero	\$45.01	36.00	\$1,620.35
Total construcción			\$22,816.45
Total construcción Mt2			\$633.79

ANALISIS DEL VALOR UNIDAD DUPLEX

Modelo	Cuenta de Lotes	Area lotes Vr2	Precio Vr2	Precio lote	Precio por Mt2	Area construida	Precio construcción	Precio venta
Duplex modelo								
Planta Alta	1	48.13	\$136.42	\$6,566	\$633.79	36.00	\$22,816	\$29,383
Planta Baja	1	38.43	\$136.42	\$5,243	\$633.79	36.00	\$22,816	\$28,059

Con las premisas anteriores se proyecta 1,622 unidades, de los cuales 752 en polígono 4 y 870 en polígono 5.

Poligonos	Lotes	Precio lotes	Duplex	Precio const	Precio total
Lote 4	376	\$4,604,882	752	\$17,157,973	\$21,247,819
Lote 5	435	\$5,136,969	870	\$19,850,314	\$24,180,468
Total general	811	\$9,741,851	1,622	\$37,008,287	\$45,428,287

ANALISIS DEL COSTO DEL PROYECTO

Poligonos	Lotes No	Lotes apto Vr2	Costo area util	Diseño y estudios	Urbanización	Equipamiento	Imprevisto urbanización	Costo indirecto urbanización	Costo lote urbanizado
Lote 4	376	33,754.77	\$2,017,145	\$189,076.27	\$1,276,264.80	\$118,173	\$97,611	\$237,527.06	\$3,935,796.55
Poligono A	15	1,900.54	\$113,574	\$10,645.81	\$71,859.20	\$6,654	\$5,496	\$13,373.80	\$221,602.29
Poligono B	32	2,770.03	\$165,534	\$15,516.23	\$104,734.54	\$9,698	\$8,010	\$19,492.26	\$322,984.58
Poligono C	60	5,193.80	\$310,376	\$29,092.93	\$196,377.27	\$18,183	\$15,019	\$36,547.99	\$605,596.10
Poligono D	18	1,558.14	\$93,113	\$8,727.88	\$58,913.18	\$5,455	\$4,506	\$10,964.40	\$181,678.83
Poligono E	20	1,731.27	\$103,459	\$9,697.64	\$65,459.09	\$6,061	\$5,006	\$12,182.66	\$201,865.37
Poligono F	17	1,464.50	\$87,517	\$8,203.32	\$55,372.44	\$5,127	\$4,235	\$10,305.43	\$170,759.75
Poligono G	19	1,644.70	\$98,286	\$9,212.76	\$62,186.14	\$5,758	\$4,756	\$11,573.53	\$191,772.10
Poligono H	60	5,193.80	\$310,376	\$29,092.93	\$196,377.27	\$18,183	\$15,019	\$36,547.99	\$605,596.10
Poligono I	59	5,107.24	\$305,203	\$28,608.05	\$193,104.31	\$17,880	\$14,769	\$35,938.86	\$595,502.83
Poligono J	20	2,343.19	\$140,026	\$13,125.32	\$88,595.90	\$8,203	\$6,776	\$16,488.68	\$273,215.60
Poligono K	31	2,683.47	\$160,361	\$15,031.35	\$101,461.59	\$9,395	\$7,760	\$18,883.13	\$312,891.32
Poligono L	25	2,164.09	\$129,323	\$12,122.05	\$81,823.86	\$7,576	\$6,258	\$15,228.33	\$252,331.71
Lote 5	435	37,655.08	\$2,250,223	\$210,923.73	\$1,423,795.20	\$131,827	\$108,889	\$264,972.94	\$4,390,571.69
Poligono M	38	3,289.41	\$196,571	\$18,425.52	\$124,372.27	\$11,516	\$9,512	\$23,147.06	\$383,544.19
Poligono N	38	3,289.41	\$196,571	\$18,425.52	\$124,372.27	\$11,516	\$9,512	\$23,147.06	\$383,544.19
Poligono O	50	4,328.17	\$258,646	\$24,244.11	\$163,647.72	\$15,153	\$12,516	\$30,456.66	\$504,663.41
Poligono P	50	4,328.17	\$258,646	\$24,244.11	\$163,647.72	\$15,153	\$12,516	\$30,456.66	\$504,663.41
Poligono Q	30	2,596.90	\$155,188	\$14,546.46	\$98,188.63	\$9,092	\$7,510	\$18,274.00	\$302,798.05
Poligono R	30	2,596.90	\$155,188	\$14,546.46	\$98,188.63	\$9,092	\$7,510	\$18,274.00	\$302,798.05
Poligono S	50	4,328.17	\$258,646	\$24,244.11	\$163,647.72	\$15,153	\$12,516	\$30,456.66	\$504,663.41
Poligono T	50	4,328.17	\$258,646	\$24,244.11	\$163,647.72	\$15,153	\$12,516	\$30,456.66	\$504,663.41
Poligono U	50	4,328.17	\$258,646	\$24,244.11	\$163,647.72	\$15,153	\$12,516	\$30,456.66	\$504,663.41
Poligono V	37	3,202.85	\$191,398	\$17,940.64	\$121,099.32	\$11,213	\$9,262	\$22,537.93	\$373,450.93
Poligono W	12	1,038.76	\$62,075	\$5,818.59	\$39,275.45	\$3,637	\$3,004	\$7,309.60	\$121,119.22
Total general	811	71,409.85	\$4,267,368	\$400,000.00	\$2,700,000.00	\$250,000	\$206,500	\$502,500.00	\$8,326,368.24

Poligonos	Monto Urbano Financiable	Aptos No	Area como M2	Costo directo construcción	Costo indirecto construcción	Costo financiero construcción	Costo operativas	Costo construcción	Costo TOTAL US\$
Lote 4	\$1,729,575	752	27,072	\$10,796,956	\$1,700,521	\$1,218,504	\$685,799	\$14,401,780	\$18,337,576
Poligono A	\$97,383	30	1,080	\$430,730	\$67,840	\$48,611	\$27,359	\$574,539	\$796,141
Poligono B	\$141,935	64	2,304	\$918,890	\$144,725	\$103,702	\$58,366	\$1,225,683	\$1,548,668
Poligono C	\$266,128	120	4,320	\$1,722,919	\$271,360	\$194,442	\$109,436	\$2,298,156	\$2,903,752
Poligono D	\$79,838	36	1,296	\$516,876	\$81,408	\$58,333	\$32,831	\$689,447	\$871,126
Poligono E	\$88,709	40	1,440	\$574,306	\$90,453	\$64,814	\$36,479	\$766,052	\$967,917
Poligono F	\$75,040	34	1,224	\$488,160	\$76,885	\$55,092	\$31,007	\$651,144	\$821,904
Poligono G	\$84,274	38	1,368	\$545,591	\$85,931	\$61,573	\$34,655	\$727,750	\$919,522
Poligono H	\$266,128	120	4,320	\$1,722,919	\$271,360	\$194,442	\$109,436	\$2,298,156	\$2,903,752
Poligono I	\$261,692	118	4,248	\$1,694,203	\$266,837	\$191,201	\$107,612	\$2,259,854	\$2,855,357
Poligono J	\$120,064	40	1,440	\$574,306	\$90,453	\$64,814	\$36,479	\$766,052	\$1,039,268
Poligono K	\$137,499	62	2,232	\$890,175	\$140,202	\$100,462	\$56,542	\$1,187,381	\$1,500,272
Poligono L	\$110,886	50	1,800	\$717,883	\$113,067	\$81,018	\$45,598	\$957,565	\$1,209,897
Lote 5	\$1,929,425	870	31,320	\$12,491,159	\$1,967,358	\$1,210,402	\$783,446	\$16,452,365	\$20,842,937
Poligono M	\$168,547	76	2,736	\$1,091,182	\$171,861	\$123,147	\$69,309	\$1,455,499	\$1,839,043
Poligono N	\$168,547	76	2,736	\$1,091,182	\$171,861	\$123,147	\$69,309	\$1,455,499	\$1,839,043
Poligono O	\$221,773	100	3,600	\$1,435,765	\$226,133	\$162,035	\$91,197	\$1,915,130	\$2,419,794
Poligono P	\$221,773	100	3,600	\$1,435,765	\$226,133	\$162,035	\$91,197	\$1,915,130	\$2,419,794
Poligono Q	\$133,064	60	2,160	\$861,459	\$135,680	\$97,221	\$54,718	\$1,149,078	\$1,451,876
Poligono R	\$133,064	60	2,160	\$861,459	\$135,680	\$97,221	\$54,718	\$1,149,078	\$1,451,876
Poligono S	\$221,773	100	3,600	\$1,435,765	\$226,133	\$162,035	\$91,197	\$1,915,130	\$2,419,794
Poligono T	\$221,773	100	3,600	\$1,435,765	\$226,133	\$162,035	\$91,197	\$1,915,130	\$2,419,794
Poligono U	\$221,773	100	3,600	\$1,435,765	\$226,133	\$162,035	\$91,197	\$1,915,130	\$2,419,794
Poligono V	\$164,112	74	2,664	\$1,062,466	\$167,338	\$0	\$61,490	\$1,291,295	\$1,664,746
Poligono W	\$53,226	24	864	\$344,584	\$54,272	\$0	\$19,943	\$418,798	\$539,918
Total general	\$3,659,000	1,622	58,392	\$23,288,116	\$3,667,878	\$2,428,906	\$1,469,245	\$30,854,145	\$39,180,513

DETALLES DE COSTOS Y NECESIDADES DE FINANCIAMIENTO

Poligonos	Diseños, estudios, laboratorios, etc	Urbanización	Equipamie nto social	Imprevisto urbaniz	Costo indirecto urbanización	Costo directo construcción	Costo indirecto construcción	Costo comercial	Monto Financiable
Lote 4	\$189,076	\$1,276,265	\$118,173	\$97,611	\$237,527.06	\$10,796,956	\$1,700,521	\$685,799	\$15,101,927
Lote 5	\$210,924	\$1,423,735	\$131,827	\$108,889	\$264,972.94	\$12,491,159	\$1,967,358	\$783,446	\$17,382,312
Total general	\$400,000	\$2,700,000	\$250,000	\$206,500	\$502,500.00	\$23,288,116	\$3,667,878	\$1,469,245	\$32,484,239

De acuerdo a la Información de costos del Proyecto los Almendros II, los recursos necesarios para llevar a cabo el desarrollo del proyecto habitacional son de US\$32,484,239.00

Actualmente FONAVIPO no tiene habilitadas líneas de crédito para el financiamiento de proyectos de construcción, así como también no tiene las condiciones financieras para poder cubrir con fondos propios dicha necesidad, debido a que FONAVIPO refleja pérdida operativa es los Estados Financieros ya que los Gastos Operativos son mayores a los ingresos de intermediación, condiciones que no permite tener la capacidad económica para cubrir los costos de un proyecto habitacional de tal envergadura.

Se han realizado gestiones con nuestro principal fondeador BANDESAL a través de nota FNVP/DE/UFI/010/06/2021 de fecha 15 de junio 2021, solicitando una Línea de Crédito especial de intermediación para el Financiamiento de proyectos de construcción de vivienda de interés social pero no se ha obtenido respuesta.

FONAVIPO conto con una línea de crédito con el BCIE para la intermediación con las Instituciones Autorizadas y el desarrollo del proyecto habitacional Casa para Todos.

Dicha línea se dividía en dos tramos según detalle:

Tramo A por un monto de US\$50.0 millones para la Intermediación con las instituciones autorizadas

Tramo B por un monto de US\$50.0 millones para el desarrollo de proyectos de construcción.

Pero al caer en impago en la línea de crédito tamo B, el BCIE, cancelo las líneas para solicitar nuevos desembolsos tanto del tramo A y B, pese a

que se haya pagado posteriormente la deuda del tramo B en agosto del año 2013, dicha institución no quiso reactivar la líneas en sus dos tramos, aunque se han realizado constantes gestiones no se ha obtenido una respuesta favorable.

ETAPAS PROYECTADAS PARA LA URBANIZACIÓN

Tiempo Urbanización poligono 4 y 5	Lotes urbanizados
2022	
ene	80
Etapa UR 01	80
feb	87
Etapa UR 02	87
mar	179
Etapa UR 03	99
Etapa UR 05	30
Etapa UR 06	50
abr	160
Etapa UR 04	80
Etapa UR 07	80

Tiempo Urbanización poligono 4 y 5	Lotes urbanizados
may	80
Etapa UR 08	80
jun	80
Etapa UR 09	80
jul	30
Etapa UR 010	30
ago	50
Etapa UR 010	50
sep	65
Etapa UR 011	65
Total general	811

ETAPAS PROYECTADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ETAPAS DE COMERCIALIZACIÓN

Poligonos	2022				Total 2022				2023				Total 2023				2024				Total 2024				Total
	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4		Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4					
Lote 4																									
Etapa CO 01		48				48																	48		
Etapa CO 02		48				48																	48		
Etapa CO 03			48				48																48		
Etapa CO 04			48				48																48		
Etapa CO 05			48				48																48		
Etapa CO 06				48				48															48		
Etapa CO 07				48				48															48		
Etapa CO 08				48				48															48		
Etapa CO 09								48									48						48		
Etapa CO 010								48									48						48		
Etapa CO 011								48									48						48		
Etapa CO 012									48								48						48		
Etapa CO 014									48								48						48		
Etapa CO 013									48								48						48		
Etapa CO 015										48							48						48		
Etapa CO 016											32						32						32		
Lote 5																									
Etapa CO 016								1			15						16						16		
Etapa CO 017									1							47	48						48		
Etapa CO 018									48								48						48		
Etapa CO 019									30		18						48						48		
Etapa CO 020											48						48						48		
Etapa CO 021											48						48						48		
Etapa CO 022												48					48						48		
Etapa CO 023												48					48						48		
Etapa CO 024												48					48						48		
Etapa CO 025																	48						48		
Etapa CO 026																	48						48		
Etapa CO 027																	48						48		
Etapa CO 028																		48					48		
Etapa CO 029																		48					48		
Etapa CO 030																		48					48		
Etapa CO 031																			48				48		
Etapa CO 032																			48				48		
Etapa CO 033																			48				48		
Etapa CO 034																				38			38		
Total general		96	144	144	384	145	223	209	191	768	144	144	144	38	470	1,622									

Poligonos	2022												2023												2024												2025			Total
	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar									
Poligono A	30																															30								
Poligono B	18	46																														64								
Poligono C		2	48	48	22																											120								
Poligono D					26	10																										36								
Poligono E						38	2																								40									
Poligono F							34																								34									
Poligono G						12	26																								38									
Poligono H						22	48	48	2																						120									
Poligono I							46	48	24																						118									
Poligono J									24	16																					40									
Poligono K										32	30																				62									
Poligono L											18	32																			50									
Poligono M												16	48	12																	76									
Poligono N													36	40																	76									
Poligono O													8	48	44																100									
Poligono P														4	48	48															100									
Poligono Q																								48	12						60									
Poligono R																								36	24						60									
Poligono S																									24	48	28				100									
Poligono T																											20	48	32		100									
Poligono U																									48	36					100									
Poligono V																										12	48	14			74									
Poligono W																												24			24									
Total	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	96	96	96	96	96	48	1,622									

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO:

Art. 17 literal g) Someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos verbalmente o por escrito, según la importancia del caso.

Art. 119.-Constitución de la República de El Salvador. Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.

IV. CONCLUSIONES

1. El desarrollo de este proyecto contribuirá a disminuir el déficit habitacional de la población en el área metropolitana del país, brindando condiciones de vivienda dignas y adecuadas a las familias.
2. FONAVIPO no cuenta actualmente con el financiamiento para cubrir el desarrollo del proyecto habitacional los Almendros II polígonos 4 y 5 que requiere el monto de US32,484,239.00.
3. Se debe buscar alternativas o formas de financiamiento para el desarrollo de proyecto los Almendros II polígonos 4 y 5.
4. Al desarrollar el proyecto se puede recuperar la inversión realizada por FONAVIPO y a la vez evitar el deterioro continuo del terreno por el abandono por casi 10 años y que cada vez está más erosionado y puede perder valor comercial.
5. Demostrar la capacidad de ejecución que tiene FONAVIPO y poder obtener posteriormente financiamiento para otros Proyectos.

V. COMENTARIOS RELEVANTES

Los miembros de Junta Directiva reconocieron que la ubicación física del terreno está adecuada para desarrollarlo y comercializarlo.

VI. JUNTA DIRECTIVA, luego de conocer el informe presentado por la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, **ACUERDA:**

Instruir a la administración para que busque alternativas o formas para poder financiar y desarrollar del proyecto Los Almendros II polígono 4 y 5 en el municipio de San Martín, departamento de San Salvador.

ACUERDO No. 8889/1217 INFORME DE DISPONIBILIDADES DE FONDOS DE AGOSTO DE 2021

La Administración, a través de la Unidad Financiera Institucional y la Unidad de Tesorería presentan a Comité de Riesgos la situación de Liquidez, depósitos y/o inversiones y del cumplimiento a lo establecido en el marco regulatorio, presentadas en el informe de Disponibilidad Bancaria del mes de agosto de 2021

I. ANTECEDENTES

En Comité de Riesgos No. CR-09/29/9/2021, de fecha 29 de septiembre de 2021, se presentó el Informe de Disponibilidades del mes de agosto de 2021, Recomendando su presentación a Junta Directiva.

II. OBJETIVO

Informar a Junta Directiva sobre la situación de Liquidez, depósitos y/o inversiones y del cumplimiento a lo establecido en el marco regulatorio, presentadas en el informe de Disponibilidades Bancaria del mes de agosto de 2021.

III. MARCO NORMATIVO.

Los Lineamientos a las Instituciones Públicas para la colocación de depósitos e inversiones, emitido por el Ministerio de Hacienda en cumplimiento a lo prescrito en los artículos 2 y 4, literales f) y o) y Art. 6-A de la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado, que establecen:

1. Se le aplicará al fondo patrimonial de cada banco un coeficiente de inversión de hasta el 100% para el Banco Hipotecario y el Banco de Fomento Agropecuario, y un 20% para el resto de las instituciones financieras.
2. Las instituciones podrán depositar en cada institución financiera hasta **el límite máximo establecido, siempre y cuando no exista concentración de recursos de más del 25%** respecto a la suma de los depósitos e inversiones totales sujetos a estos lineamientos. Se exceptúa de dicho porcentaje de concentración, la suma de los depósitos e inversiones totales en el Banco Hipotecario y el Banco de Fomento Agropecuario.
3. La colocación de inversiones deberá efectuarse en el caso de los depósitos a plazo fijo, **las tasas de intereses que se aplicarán serán las publicadas mensualmente por las instituciones financieras o las publicadas semanalmente por el BCR, de ambas la que sea mayor al momento del depósito.**
4. Los fondos excluidos del alcance de los lineamientos, se administran conforme los convenios propios de proyectos especiales.
5. Mensualmente se deberá informar a la Junta Directiva de la Institución sobre la situación de sus depósitos y/o inversiones efectuadas en el sistema Financiero.

IV. CONTENIDO DEL PUNTO

A. Resumen de saldos de las disponibilidades totales por Banco:

A continuación, se presenta el total de los saldos de las disponibilidades por bancos, que incluyen Depósitos en cuenta corriente, Depósitos en cuenta de ahorros y Depósitos a plazo. El detalle de los montos se presenta a continuación:

BANCOS	MONTO SUJETO A LINEAMIENTOS	% PARTICIPACION	MONTO NO SUJETOS A LINEAMIENTOS	TOTALES	% PARTICIPACION	RENDIMIENTO PROMEDIO POR BANCO DE LAS CUENTAS AGOSTO 2021
	ago-21	ago-21	ago-21	ago-21	ago-21	
AGRICOLA S.A.	\$ 1,157,811	19.96%	\$ 4,782,279	\$ 5,940,090	35.55%	1.94%
CUSCATLAN EL SALVADOR S.A.	\$ 1,133,356	19.53%	\$ 2,124,346	\$ 3,257,702	19.49%	2.24%
DE AMERICA CENTRAL S.A.	\$ 843,288	14.54%	\$ 37,080	\$ 880,368	5.27%	1.96%
PROMERICA S.A.	\$ 770,414	13.28%	\$ 13,831	\$ 784,246	4.69%	3.38%
HIPOTECARIO S.A.	\$ 659,175	11.36%	\$ 1,665,674	\$ 2,324,849	13.91%	2.18%
DAVMENDA SALVADOREÑO S.A.	\$ 602,847	10.39%	\$ 1,319,597	\$ 1,922,445	11.51%	1.61%
G & T CONTINENTAL S.A.	\$ 370,000	6.38%	\$ 710,000	\$ 1,080,000	6.46%	3.51%
DE FOMENTO AGROPECUARIO	\$ 264,110	4.55%	\$ -	\$ 264,110	1.58%	3.23%
ACCOM DE R.L.	\$ -	0%	\$ 100,653	\$ 100,653	0.60%	0.00%
BANCO CENTRAL DE RESERVA	\$ -	0.00%	\$ 153,753	\$ 153,753	0.92%	0.00%
TOTAL	\$ 5,801,001	100%	\$ 10,907,213	\$ 18,708,215	100%	

El 25% del monto sujeto a lineamiento es de **US\$1,450,250.35** para el mes de agosto 2021. se exceptúa de dicho porcentaje de concentración al Banco Hipotecario y el Banco de Fomento Agropecuario a los cuales no le aplicará ningún límite para depósitos e inversiones totales. Según nota del Ministerio de Hacienda de fecha 20 de septiembre de 2021 referencia MH.DGT/001.816/2021. Asimismo, se informa que a partir del mes de septiembre se están efectuando los traslados de los depósitos a plazo al Banco Hipotecario según instrucciones recibidas de Presidencia. Los fondos no sujetos a lineamientos son los fondos en Administración

Por lo anterior, FONAVIPO ha cumplido en no centralizar más del 25% de los depósitos e inversiones en un solo banco de los fondos sujetos a lineamientos, minimizando el riesgo de concentración.

B. Rendimiento de las cuentas

A continuación, se presenta los rendimientos de los Fondos FONAVIPO y Fondos Especial de Contribuciones (tasa promedio ponderada)

COMPONENTE	JULIO-2020	AGOSTO-2021
Por Depósitos a Plazo	3.50%	3.46 %
Por Cuentas de Ahorro	0.70%	0.70%
Por Cuentas Corrientes	0.41%	0.41%

C. Saldos del disponible del mes de agosto de 2021

Saldo incluyen: Margen Mínimo US\$310,000.00; Fondos Restringidos US\$295,030.67, y Depósitos a Plazo US\$1,738,017.90, quedando para el resto de los gastos Un disponible promedio de US\$2,480,884.82; el cual puede ser utilizado para cubrir gastos operativos o imprevistos en el mes siguiente.

Durante el mes de agosto se colocaron US\$2,076,000.00 de los cuales US\$1,450,204.86 corresponden al desembolso recibido de BANDESAL, y con fondos propios US\$ 625,795.14.

V. CONCLUSIÓN

I. FONAVIPO ha cumplido en no centralizar más del 25% de los depósitos e inversiones en un solo banco, Minimizando el riesgo de concentración y cumpliendo con la normativa específica.

- II. La colocación en los depósitos a plazo fijo, se han colocado en cumplimiento de la normativa establecida.
- III. Con la liquidez administrada mediante el flujo de caja en el mes de agosto se ha cubierto todas las necesidades de pago surgidas en ese periodo.

VI. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE RIESGOS.

Los miembros del Comité de Riesgos No. CR-09/29/9/2021, de fecha 29 de septiembre de 2021 con base a la recomendación de la Unidad Financiera Institucional y la Unidad de Tesorería **ACUERDA:**

1. Darse por enterado sobre la situación de Liquidez, depósitos y/o inversiones y del cumplimiento a lo establecido en el marco regulatorio mencionado en este resumen ejecutivo, presentadas en el Informe de Disponibilidad Bancaria del mes de agosto de 2021.
2. Recomendar a Junta Directiva para que conozca el presente informe.

VII. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad Financiera Institucional y la Unidad de Tesorería con base a la recomendación del Comité de Riesgos No. CR-09/29/9/2021, recomienda a Junta Directiva:

Darse por enterado y aprobar la situación de liquidez, depósitos y/o inversiones y de cumplimiento a lo establecido en el marco regulatorio mencionado en este resumen ejecutivo, presentadas en el Informe de Disponibilidad Bancaria del mes de agosto de 2021.

VIII. JUNTA DIRECTIVA, Con base a la recomendación del Comité de Riesgos No. CR-09/29/9/2021, a través de la Unidad Financiera Institucional y la Unidad de Tesorería **ACUERDA:**

Darse por enterada y aprobar la situación de liquidez, depósitos y/o inversiones y de cumplimiento a lo establecido en el marco regulatorio mencionado en este resumen ejecutivo, presentadas en el Informe de Disponibilidad Bancaria del mes de agosto de 2021.

ACUERDO No. 8890/1217 INFORME DE RIESGO FINANCIERO SEGUNDO TRIMESTRE.

La administración a través de la Unidad de Riesgos presenta al comité: Informe de Riesgo Financiero al segundo trimestre.

I. ANTECEDENTES

1. En sesión de JD No. 1198/1223/04/2021, de fecha 28 de abril de 2021, se informó la situación de riesgo financiero del 1er Trimestre 2021.
2. El informe correspondiente al segundo trimestre fue informado en sesión de Comité de Riesgos No. 09/30/09/2021.

II. MARCO NORMATIVO

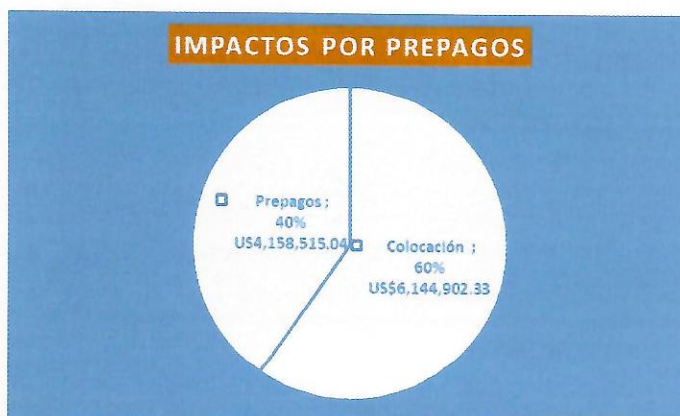
1. La Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, en el Art. 35 referente a las obligaciones de los supervisados, específicamente en el

literal "d", establece la adopción y actualización de políticas para la gestión de riesgos, debiendo entre otras acciones, identificarlos, evaluarlos, mitigarlos y revelarlos acordes a las mejores prácticas internacionales.

2. Normas Técnicas de Control Interno Especificas de FONAVIPO (NTCIE), Art. 17, referente a la gestión de riesgos.
3. Manual de Riesgo Financiero, aprobado en sesión de Junta Directiva No.1119/1144/09/2019, de fecha 25 de septiembre de 2019.
4. Instrucción de Trabajo para la Administración de Riesgos Financieros.

III. PRINCIPALES CONDICIONES DEL TRIMESTRE

1. Spreads de tasas activas Jun/20 vrs Jun/21 (7.65%-7.38%) ha disminuido levemente el margen de intermediación en 0.27%, debido a las situaciones del entorno económico para la colocación de recursos.
2. El costo de la deuda a Jun/20 comparado con su par/2021, (5.41%-5.23%) ha mejorado levemente en 0.18%, debido a la mejora en tasa por el proveedor de fondos.
3. La cartera de créditos a Junio/2020 (US\$43,059,787.64) comparado con su par (US\$39,659,765.24) ha disminuido en US\$3,400,022.4.
4. Impactos en saldos por prepagos a Junio/2021.



5. Las pérdidas derivas del programa Casa Para Todos a junio ascienden a US\$181,925.88.



IV. TIPOS DE RIESGO

1. LIQUIDEZ

1.1 Índice de liquidez

INDICADORES DE LIQUIDEZ	PARÁMETRO	PERIODO					EVOLUCIÓN	
		jun-20	sep-20	dic-20	mar-21	jun-21	Índice	Parámetro
CORTO PLAZO								
RELACION DE LIQUIDEZ A 30 DÍAS	>= 1	4.90	8.43	7.59	7.16	6.17	↑	↻
RELACIÓN DE LIQUIDEZ A 90 DÍAS	>= 0.7	5.63	7.07	6.68	7.24	5.18	↓	↻

La posición de liquidez de corto plazo se encuentra en cumplimiento a los parámetros normados.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	PARÁMETRO	PERIODO					EVOLUCIÓN	
		jun-20	sep-20	dic-20	mar-21	jun-21	Índice	Parámetro
LARGO PLAZO								
RELACIÓN DE PLAZO (A MÁS DE 1 AÑO) 1/	<= 1	0.45	0.40	0.41	0.53	0.53	↑	↻

1/ Desequilibrio de plazos/fondo patrimonial

El índice de liquidez de largo plazo, se posiciona de conformidad a los requerimientos de norma.

1.2 Brechas de Liquidez



La liquidez de FONAVIPO medida mediante los flujos de vencimiento de activos y pasivos para un horizonte de un año plazo, refleja brechas de liquidez acumulada con saldos positivos, evidenciado que se cuenta con las disponibilidades para cumplir con las obligaciones financieras de corto plazo. No obstante, en lo concerniente a la gestión de liquidez, la continuidad en la ejecución de acciones para la canalización de recursos financieros que propicien un crecimiento y una mejor posición financiera en la cartera de créditos; sigue siendo primordial para fortalecer el negocio en marcha de FONAVIPO.

1.3 Brechas de Liquidez

CONCEPTOS	1 De 1 a 3 meses		2 De 3 a 6 meses		3 De 6m a 1 año	4 Mayor a 12m	Total
	1-30 días	30 - 60 días	60 - 90 días	90 - 180 días	180 días - 1 año	Más de 1 año	
ACTIVOS							
Fondos Disponibles	2.333.042.81						2.333.042.81
Inversiones	900.000.00	339.424.40	723.017.30			6.634.00	1.968.076.30
Préstamos Netos	686.419.76	700.115.07	686.444.10	1.985.581.34	3.621.881.46	31.979.323.51	39.650.765.24
TOTAL	3.919.462.57	1.038.539.47	1.409.462.00	1.985.581.34	3.621.881.46	31.985.857.51	43.960.884.36
PASIVOS							
Préstamos por pagar	439.597.58	419.075.52	411.044.37	1.195.476.64	2.156.512.26	9.048.640.50	13.670.346.92
Acreedores financieros						629.070.12	629.070.12
TOTAL	439.597.58	419.075.62	411.044.07	1.196.476.94	2.156.512.26	9.677.710.68	14.299.417.04
BRECHA	3.479.864.99	619.463.85	998.417.93	790.104.40	1.465.369.21	22.508.246.83	29.661.467.31
ACUMULADO	1.473.854.99	2.996.388.34	5.057.746.87	5.867.851.27	7.353.220.48	30.391.247.11	

El análisis de brechas refleja un saldo positivo a lo largo de sus bandas de tiempo, la brecha con mayor amplitud se presenta para la última banda, una condición normal debido al tiempo necesario para la recuperación de los créditos otorgados, por la misma naturaleza de los plazos en que se establecen las líneas de crédito.

La brecha con menor cobertura está dada por la banda 1 (1 a 3 meses), debido que se cuenta únicamente con la recuperación de préstamos, en contraste con la banda que mide las disponibilidades con plazo mayor a un año, en la cual refleja la recuperación de la cartera de créditos y recuperaciones de los depósitos a plazo.

1.4 Análisis de estrés



Bajo el escenario de estrés de brechas de liquidez, en el que la recuperación en un horizonte de un año es de US\$12,113,966.59 las IA's no cancelaran el 50% de sus cuotas de deuda actual (equivalente a US\$6,056,983.30), FONAVIPO recuperaría igual cuantía, y aún así cuenta con brechas de liquidez acumulada con saldos positivos, expresando capacidad de pago para responder a las obligaciones financieras de corto plazo (un año).

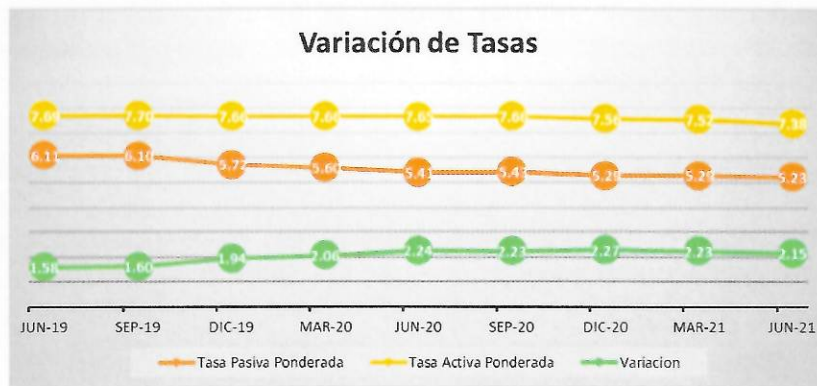
1.5 Análisis de estrés



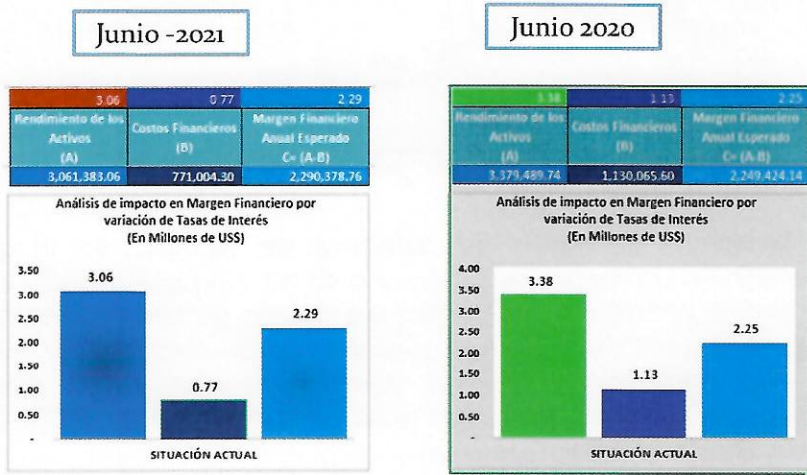
Bajo el escenario de estrés de brechas de liquidez, en el que la recuperación en un horizonte de 1 año, es por US\$7,268,379.95, Fonavipo deja de recuperar cartera en un 60% de sus cuotas de deuda actual (equivalente a US\$4,845,586.63), aún en este estrés se cuenta con capacidad de responder a las obligaciones financieras de corto plazo (un año).

2. Tasa de interés

2.1 Comportamiento de spread de tasa activa vs pasiva



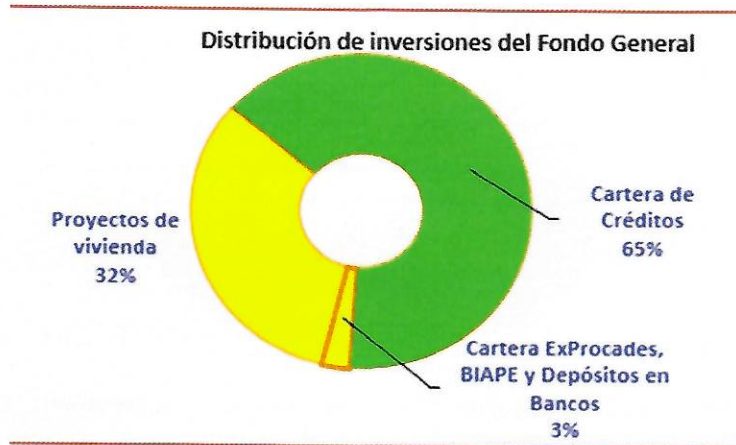
2.2 Costos de intermediación



El Margen Financiero mide las variaciones entre los ingresos y los costos financieros, a junio 2021, los costos de intermediación de los recursos con financiamiento, han disminuido en función de las mejoras en tasas de interés.

3. Concentración de portafolio

3.1 Por tipo de activo (inversiones)



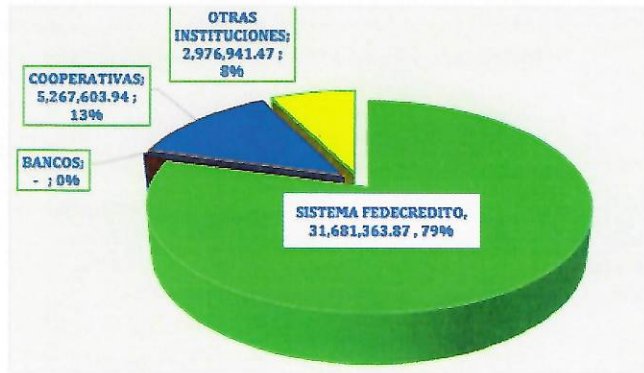
Tipo de Institución	En millones
Cartera ExProcades, BIAPE y Depósitos en Bancos	\$ 1,653.28
Proyectos de vivienda	\$ 19,778.93
Cartera de Créditos	\$ 39,659.77
Total	\$ 61,091.98

3.2 Por tipo de activo (cartera)



TIPO INSTITUCIÓN	Monto
SISTEMA FEDECREDITO	33,459,369.12
INSTITUCIONES OFICIALES	-
BANCOS	-
COOPERATIVAS	2,227,473.96
OTRAS INSTITUCIONES	3,972,922.16
TOTAL	39,659,765.24

3.3 Por tipo de Institución



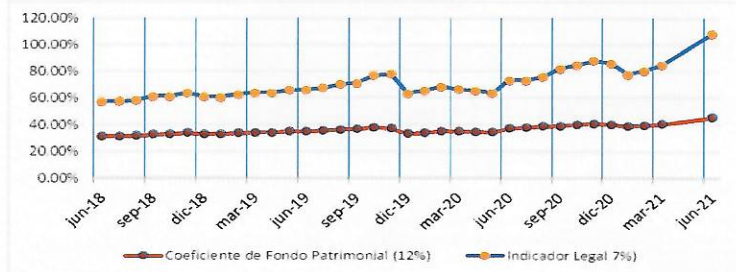
Los aliados estratégicos del Sistema Fedecredito, representan la mayor concentración en saldos de cartera, seguidamente de las Cooperativas, Bancos y Otras instituciones (Apoyo integral y Lotiversa). Sin embargo, los niveles de exposición crediticia por deudor (IA's), se encuentran en cumplimiento a los parámetros normados.

3.4 Distribución geográfica

DEPARTAMENTO	MONTO	TOTAL	CON SALDO
SAN SALVADOR	\$ 11,157,950.09	19	14
SAN VICENTE	\$ 5,628,865.41	3	3
CUSCATLÁN	\$ 3,710,298.53	3	1
SAN MIGUEL	\$ 4,232,982.63	5	4
LA PAZ	\$ 2,518,743.99	4	4
USulután	\$ 1,670,670.77	6	4
SONSONATE	\$ 5,426,072.91	5	4
CHALATENANGO	\$ -	2	1
MORAZÁN	\$ 1,716,500.72	3	2
SANTA ANA	\$ 488,671.95	6	4
CABAÑAS	\$ 606,883.28	2	1
AHUACHAPÁN	\$ 573,245.22	2	2
LA UNIÓN	\$ 924,632.92	2	1
LA LIBERTAD	\$ 1,004,246.82	4	1
TOTAL	\$ 39,650,765.24	66	46

Se ha incrementado la atención geográfica en San Salvador por sumarse a ser parte COASP AE de R.L.

3.5 Indicador Legal y Patrimonial



El indicador legal, exhibe una tendencia positiva generada por la baja en la deuda que representa a junio 21 con su par en 35.43% . Sin embargo, es apremiante el crecimiento en activos productivos propios del negocio en marcha; ya que el coeficiente patrimonial refleja incremento en 8.25% debido a la disminución en sus activos productivos.

V. CONCLUSIONES

1. Los riesgos en cuanto a: índices de liquidez, tasa de interés y concentración de portafolio de inversiones, administrados por FONAVIPO; se encuentran en cumplimiento a lo normado en el Manual de Riesgo Financiero.
2. La liquidez de FONAVIPO medida mediante los flujos de vencimiento de activos y pasivos para un horizonte de un año plazo, refleja brechas de liquidez acumulada con saldos positivos, evidenciado que se cuenta con las disponibilidades para cumplir con las obligaciones financieras de corto plazo.
3. Al cierre del 2do. Trim, de acuerdo al seguimiento del flujo de caja, se han cumplido con los límites de exposición en cuanto al Margen Mínimo de Liquidez y al Máximo Egreso Diario.
4. La categoría de riesgo asignada a las Instituciones sigue siendo un pilar fundamental para generar oportunidades de negocio al área de créditos, de esta manera apoyar en brindar portafolio optimo para generar alianzas de negocio.
5. Continuar con las gestiones y ejecución de acciones que contribuyan a la sostenibilidad del programa de créditos, como las estrategias de reactivación de instituciones autorizadas para colocación de fondos; lo cual ha contribuido en diversificar la colocación de créditos.
6. La continuidad en aplicación de políticas crediticias derivadas de la coyuntura actual, ha surgido efecto para no recibir más impactos al saldo de la cartera. Por tal efecto, se sugiere que la Administración evalúe y considere mantener las políticas para que las instituciones amplíen plazos en los créditos a corto plazo.
7. Los ingresos por ventas de viviendas, han disminuido, debido a la finalización de las unidades habitacionales, según comportamiento:

CONCEPTO	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	TOTAL
Meta Proyectada	9	9	9	9	9	9	11	113
Nuevo Serón								9
Un. Alameda								9
Procesaria								9
Junta Local	9	9	9	9	9	9	11	113
Venta Real	9	10	13	11	11	8	6	68
Un. Alameda								9
Procesaria								9
Junta Local	9	10	13	11	11	8	6	68
Ventas mensual	\$ 190,979.04	\$ 213,650.04	\$ 269,281.06	\$ 233,449.23	\$ 235,160.73	\$ 167,842.28	\$ 130,644.77	\$ 1,440,007.15

VI. RECOMENDACIÓN DE COMITÉ

La Administración a través de la unidad de riesgos, recomienda al Comité de Riesgos:

1. Darse por enterado de los resultados de la evaluación de los riesgos financieros, que incluye indicadores de liquidez, tasa de interés, concentración de portafolio, zona geográfica atendida, margen financiero y fondo patrimonial.
2. Recomendar se presente a Junta Directiva estos resultados de análisis del riesgo financiero.

VII. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la unidad de riesgos, con base a la recomendación del Comité de Riesgos No.CR-09/30/09/2021, recomienda a Junta Directiva:

Darse por enterado de los resultados de la evaluación de los riesgos financieros, que incluye indicadores de liquidez, tasa de interés, concentración de portafolio, zona geográfica atendida, margen financiero y fondo patrimonial.

VIII. JUNTA DIRECTIVA, con base a la recomendación del Comité de Riesgos No.CR-09/30/09/2021, **ACUERDA:**

Darse por enterado de los resultados de la evaluación de los riesgos financieros, que incluye indicadores de liquidez, tasa de interés, concentración de portafolio, zona geográfica atendida, margen financiero y fondo patrimonial.

ACUERDO No. 8891/1217 REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE RIESGO FINANCIERO.

La Administración a través de la unidad de riesgos, somete a consideración de Junta Directiva Solicitud de Revisión y Actualización del Manual de Riesgo Financiero.

I. ANTECEDENTES

- a) El Manual de Riesgo Financiero fue aprobado por Junta Directiva mediante Acta No. 1119/1144/09/2019, Acuerdo No. 8264/1119 de fecha 25 de septiembre de 2019.
- b) NRP-20 "Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgo de las entidades financieras", en su Art. 8 párrafo final establece que: "Las políticas y manuales para la gestión de riesgos aprobados por la Junta Directiva deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento, dentro de los primeros diez días hábiles siguientes a su aprobación o su respectiva modificación. **El período entre las revisiones y/o actualizaciones sobre las políticas o manuales no deberá exceder de dos años.**
- c) Superar observación por parte de Auditoría Externa en Informe emitido a diciembre 2020.
- d) En sesión del Comité de Riesgos CR-09/29/09/2021 del 29 de septiembre de 2021, se presentó Solicitud de Revisión y Actualización del Manual de Riesgo Financiero.

II. DESARROLLO

- a) Dar cumplimiento al artículo 8 de la NRP-20 "Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgo de las entidades financieras", que establece:

Las políticas y manuales para la gestión de riesgos aprobados por la Junta Directiva deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento, dentro de los primeros diez días hábiles siguientes a su aprobación o su respectiva modificación. **El período entre las revisiones y/o actualizaciones sobre las políticas o manuales no deberá exceder de dos años.**

- b) Se efectuó revisión al Manual de Riesgo Financiero, actualizando el título del "Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras".
- c) Se mantiene sin cambios el resto del contenido de dicho Manual, en el cual se describen las herramientas y políticas aplicables a las operaciones financieras realizadas por FONAVIPO y que son afectadas por los factores de riesgo tales como: tasa de interés, liquidez y concentración de portafolio de inversiones.

III. MARCO NORMATIVO

1. Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular.
2. Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NRP-20).
3. Reglamento de Comités, numeral 5.2.2 atribuciones principales, numeral 7. Revisar la normativa institucional, relacionada con la gestión de los riesgos institucionales. Recomendar acción a Junta Directiva.

IV. RECOMENDACIÓN DE COMITÉ

Los miembros del Comité de Riesgos No. CR-09/29/09/2021, con base a la recomendación de la unidad de riesgos, **ACUERDA** recomendar a Junta Directiva:

1. Aprobar las modificaciones propuestas por la unidad de riesgos del Manual de Riesgo Financiero.
2. Someter a aprobación la actualización de dicho Manual a Junta Directiva.
3. Notificar mediante buzón respectivo de la SSF, con base al Art. 8 de la NRP-20, en el plazo establecido de diez días hábiles después de haber sido aprobado.

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la unidad de riesgos, con base a la recomendación del Comité de Riesgos No. CR-09/29/09/2021, recomienda a Junta Directiva:

1. Aprobar las modificaciones propuestas por la unidad de riesgos del Manual de Riesgo Financiero.
2. Notificar mediante buzón respectivo de la SSF, con base al Art. 8 de la NRP-20, en el plazo establecido de diez días hábiles después de haber sido aprobado.

VI. JUNTA DIRECTIVA, con base a la recomendación del Comité de Riesgos No. CR-09/29/09/2021, a través de la unidad de riesgos, **ACUERDA**:

1. **Aprobar las modificaciones propuestas por la unidad de riesgos del Manual de Riesgo Financiero.**
2. **Notificar mediante buzón respectivo de la SSF, con base al Art. 8 de la NRP-20, en el plazo establecido de diez días hábiles después de haber sido aprobado.**

ACUERDO No. 8892/1217 INFORME DE SEGUIMIENTO A LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS, CON DATOS AL 31 DE AGOSTO DE 2021.

La administración a través de la Unidad de Comercialización presenta a Junta Directiva, "Informe de Seguimiento a la Comercialización de los Proyectos Habitacionales Desarrollados, con datos al 31 de agosto de 2021".

I. ANTECEDENTES

Efectuar un seguimiento constante al plan de ventas 2021, con el objetivo de darle cumplimiento o en su defecto, superar de manera oportuna las situaciones que impidan la venta de las unidades habitacionales, de acuerdo a lo planificado.

II. DESARROLLO

Se da a conocer el avance en la comercialización de los proyectos habitacionales desarrollados por FONAVIPO, a través de un cuadro resumen consolidado de ventas, a fin de que Junta Directiva conozca el grado de avances en las ventas de manera general.

CUADRO CONSOLIDADO DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES

Nombre del proyecto	Total de unidades construidas	Total de unidades escrituradas	Relación %	Monto vendido	Unidades vendidas al 31/08/2021	Unidades en inventario para la venta	No se pueden vender	Créditos aprobados del FSV	Viviendas en trámite del FSV	Expedientes en proceso de documentar (reservas)	DISPONIBLES
Urb. Nuevo Belén*	495	494	99,8%	6,862,138.14	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Res. Los Almendros II*	720	719	99,9%	14,404,101.89	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Cond. Procevia	416	416	100,0%	9,139,842.63	0	0	0	0	0	0	Finalizado
Cond. Santa Lucía	948	924	97,5%	18,412,201.78	1	24	0	0	7	0	17
TOTAL	2579	2553	99,0%	48,818,284.44	1	26	2	0	7	0	17

*Una vivienda en derecho de uso de la PNC y esta en comodato a 30 años.

Total viviendas escrituradas	99,0%
Total viviendas comercializadas	99,3%

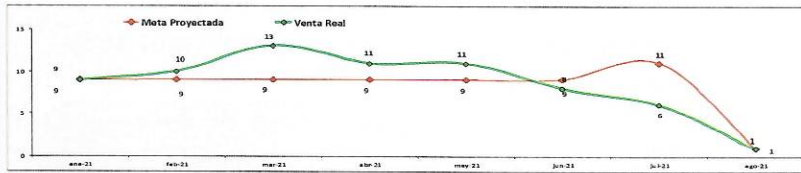
Datos al 31 de Agosto de 2021

Los 17 apartamentos disponibles que se muestran en este cuadro, son los que se le han asignado al Ministerio de Vivienda según requerimiento efectuado.

Se informa el seguimiento al cumplimiento de ventas mes a mes, tal como se presenta en la gráfica, midiendo 2 factores que inciden directamente en la comercialización de las viviendas, tales como:

- Línea de las ventas mensuales.
- Línea de las ventas proyectadas.

Tal como se muestra en el siguiente gráfico:

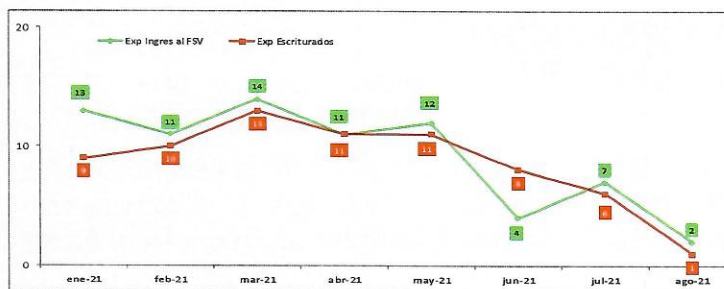


CONCEPTO	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	TOTAL
Meta Proyectada	9	9	9	9	9	9	11	1	93
Venta Real	9	10	13	11	11	8	6	1	69
Ventas Mensual	\$ 190,379.04	\$ 213,650.04	\$ 268,281.06	\$ 293,449.23	\$ 295,160.78	\$ 167,842.28	\$ 180,644.77	\$ 22,118.34	\$ 1,467,125.49
Precio promedio	\$ 21,219.89	\$ 21,365.00	\$ 20,637.00	\$ 21,222.66	\$ 21,376.25	\$ 20,980.20	\$ 21,774.13	\$ 22,118.34	\$ 21,190.22

Se ajusto el Plan Operativo de la Unidad de Comercialización para el año 2021, de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva de fecha 18 de agosto de 2021, Acta No.1212/1237/08/2021, ya que anteriormente se había programado una meta anual de ventas de 113 apartamentos, y este dato se proyectó no habiendo realizado el cierre del año 2020; por lo anterior se ajusta la proyección anual para el 2021 con dato real que es de 93 apartamentos para la venta de Condominio Santa Lucia, Santa Ana.

GRÁFICA DE TIEMPOS

Tiempos comparativos de las viviendas ingresadas a trámite al FSV y de las viviendas escrituradas por mes (acumulado al 31 de agosto/2021):



ESTATUS	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	TOTAL
Exp Ingres al FSV	13	11	14	11	12	4	7	2	74
Exp Escriturados	9	10	13	11	11	8	6	1	69

De enero a agosto/21, llevamos acumulado 4 expedientes rechazado por parte del F.S.V., el resto se encuentra en gestión.

DETALLE DE EXPEDIENTES INGRESADOS EN EL MES DE AGOSTO DE 2021

EXPEDIENTES INGRESADOS AL "F.S.V." EN EL MES DE AGOSTO DE 2021

#	Proyecto habitacion al	Sector económico	Nombre del cliente	Fecha reserva	Fecha ingreso	Tiempo que tarda el cliente en documentar (días)	Tiempo que tarda el FSV en tramitar los créditos (días)	Estatus a la fecha
1	Santa Lucia	Salv. Exterior	María Alejandra Vasquez Cardona	13/8/2021	19/8/2021	6	12	Esperando # de crédito
2	Santa Lucia	F	Juan Carlos Martínez Linares	16/8/2021	19/8/2021	3	13	Referencia
						Tiempo promedio	5	13

* Datos al 31 de agosto del 2021

DETALLE DE EXPEDIENTES ESCRITURADOS AL F.S.V. EN EL MES DE AGOSTO DE 2021

EXPEDIENTES ESCRITURADOS CON EL "F.S.V." EN EL MES DE AGOSTO DE 2021

#	Proyecto habitacional	Sector económico	Nombre del cliente	Fecha reserva	Fecha ingreso	Tiempo que tarda el cliente en documentar (días)	Tiempo que tarda el FSV en tramitar los créditos (días)	Fecha escrituración
1	Santa Lucía	I	Gianfranco Jose Vega Quiñonez	26/4/2021	22/6/2021	57	69	30/8/2021
						Tiempo promedio	57	69

* Datos al 31 de agosto de 2021

En el mes de Agosto/21 solo se escrituró 1 apartamento, debido a lo siguiente:

1. Tardanza en la apertura de los expedientes por parte del Fondo Social para la Vivienda. (compra de 4 apartamentos por ser salvadoreños en el exterior, ya que el Fondo le ha solicitado documentación adicional y el cliente no la ha entregado a tiempo)
2. Tardanza en respuesta por parte del Fondo Social para la Vivienda (compra de 3 apartamentos el Fondo ha solicitado documentación complementaria).

III. MARCO NORMATIVO

Ley de FONAVIPO:

Art. 17 literal g) Someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos verbalmente o por escrito, según la importancia del caso.

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

LA ADMINISTRACION A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE LA UNIDAD DE COMERCIALIZACION DE PROYECTOS, RECOMIENDA A JUNTA DIRECTIVA:

1. Darse por enterados del "Estatus de comercialización de los proyectos habitacionales", para: Residencial Los Almendros II, Urbanización Nuevo Belén, Condominio Santa Lucía y Condominio Procavia al 31 de agosto de 2021.

CUADRO CONSOLIDADO DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES

Nombre del proyecto	Total de unidades construidas	Total de unidades escrituradas	Relación %	Monto vendido	Unidades vendidas al 31/08/2021	Unidades en inventario para la venta	No se pueden vender	Créditos aprobados FSV	Viviendas en trámite del FSV	Expedientes en proceso de documentar (reservas)	DISPONIBLES
Urb. Nuevo Belén*	495	494	99.8%	6,862,138.14	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Res. Los Almendros II*	720	719	99.9%	14,404,101.89	0	1	1	0	0	0	Finalizado
Cond. Procavia	416	416	100.0%	9,139,842.63	0	0	0	0	0	0	Finalizado
Cond. Santa Lucía	948	924	97.5%	18,412,201.78	1	24	0	0	7	0	17
TOTAL	2579	2553	99.0%	48,818,284.44	1	26	2	0	7	0	17

*Una vivienda en derecho de uso de la PNC y esta en comodato a 30 años.

Total viviendas escrituradas	99.0%
Total viviendas comercializadas	99.3%

Datos al 31 de Agosto de 2021

Los 17 apartamentos disponibles que se muestran en este cuadro, son los que se le han asignado al Ministerio de Vivienda según requerimiento efectuado.

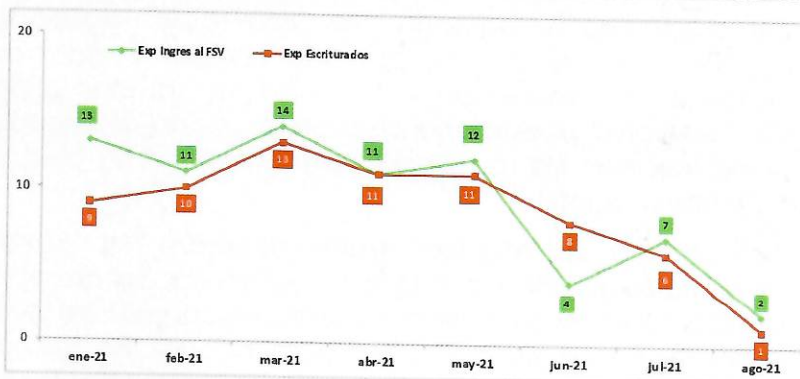
2. Darse por enterados del cumplimiento de metas de ventas para el año 2021, con datos al 31 de agosto de 2021.



CONCEPTO	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	TOTAL
Meta Proyectada	9	9	9	9	9	9	11	1	93
Nuevo Sur en									0
Los Almendros									0
Procavia									0
Santa Lucía	9	9	9	8	9	5	11	1	69
Venta Real	9	10	13	11	11	8	6	1	69
Los Almendros									0
Procavia									0
Santa Lucía	9	10	13	11	11	8	6	1	69
Ventas mensual	\$ 190,979.04	\$ 213,650.04	\$ 268,281.06	\$ 239,449.23	\$ 235,160.78	\$ 167,842.28	\$ 130,644.77	\$ 22,118.34	\$ 1,462,125.49
Los Almendros									50.00
Procavia									50.00
Santa Lucía	\$ 190,979.04	\$ 213,650.04	\$ 268,281.06	\$ 239,449.23	\$ 235,160.78	\$ 167,842.28	\$ 130,644.77	\$ 22,118.34	\$ 1,462,125.49
Precio promedio	\$ 21,219.89	\$ 21,365.00	\$ 20,637.00	\$ 21,222.66	\$ 21,378.25	\$ 20,980.29	\$ 21,774.13	\$ 22,118.34	\$ 21,190.22
*Metas vigentes para el año 2021									
Seguimiento de metas	100%	111%	141%	122%	122%	89%	55%	100%	ACUMULADA
Meta proyectada Agosto/2021									66
Venta real al 31/08/2021									69
SUPERAVIT									3

Se ajusto el Plan Operativo de la Unidad de Comercialización para el año 2021, de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva de fecha 18 de agosto de 2021, Acta No.1212/1237/08/2021, ya que anteriormente se había programado una meta anual de ventas de 113 apartamentos, y este dato se proyectó no habiendo realizado el cierre del año 2020; por lo anterior se ajusta la proyección anual para el 2021 con dato real que es de 93 apartamentos para la venta de Condominio Santa Lucia, Santa Ana.

3. Darse por enterados del detalle y de los tiempos de ingreso y escrituración de expedientes de FONAVIPO dentro del FSV, acumulados al 31 de agosto del año 2021.



ESTATUS	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	TOTAL
Exp Ingres al FSV	13	11	14	11	12	4	7	2	74
Exp Escriturados	9	10	13	11	11	8	6	1	69

Datos al 31 de agosto de 2021

De enero a agosto/21, llevamos acumulado 4 expedientes rechazado por parte del F.S.V., el resto se encuentra en gestión.

V. JUNTA DIRECTIVA con base a lo recomendado por la Unidad de Comercialización, **ACUERDA:**

1. Darse por enterado Estatus de comercialización de los proyectos habitacionales”, para: Residencial Los Almendros II, Urbanización Nuevo Belén, Condominio Santa Lucía y Condominio Procavia al 31 de agosto de 2021.

2. Darse por enterado del cumplimiento de metas de ventas para el año 2021, con datos al 31 de agosto de 2021.
3. Darse por enterados del detalle y de los tiempos de ingreso y escrituración de expedientes de FONAVIPO dentro del FSV, acumulados hasta el 31 de agosto del año 2021.

ACUERDO No. 8893/1217 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA DE FONDOS DEL PRESUPUESTO OPERATIVO DE LA UNIDAD DE COMUNICACIONES AL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA PARA ADQUISICIÓN DE EQUIPOS DRONE.

La administración a través de la Unidad de Comunicaciones, presenta a Junta Directiva, la "**Solicitud de Autorización de Transferencia de Fondos del Presupuesto Operativo de la Unidad de Comunicaciones al Presupuesto de Inversión de la Unidad Administrativa Para Adquisición de Equipos Drone**".

I. ANTECEDENTES

La Unidad de Comunicaciones de FONAVIPO se ha venido fortaleciendo tanto en personal como las herramientas necesarias, para que los elementos que conformamos la Unidad de Comunicaciones tengamos los insumos necesarios para realizar un trabajo que cumpla con el estándar requerido por la institución y la Secretaria de Comunicaciones de la Presidencia.

- a) La primera compra fue realizada por esta Unidad, se realizó el día 22 de julio de 2020 según acuerdo No. 8509/1158 "Solicitud de autorización de compras de equipos informáticos y equipos de fotografías, videos y accesorios para la Unidad de Comunicaciones y transferencia entre presupuesto operativo de la unidad al presupuesto operativo y de inversión de la Unidad Administrativa y la Unidad de Tecnología de Información".
- b) La segunda compra se efectuó según acuerdo No. 8642/1176 "Solicitud de autorización de transferencia de fondos del presupuesto operativo de la unidad de comunicaciones al presupuesto de inversión y operativo de la unidad administrativa para adquisición de nuevos accesorios y equipos fotográficos y video", de junta directiva de fecha 25 de noviembre de 2020.

II. DESARROLLO

Actualmente FONAVIPO solo cuenta con un drone y el modelo está quedando desfasado y ya no cumple con los requerimientos para su uso debido a que las baterías ya no duran lo suficiente para realizar un vuelo seguro. Al contar con 2 equipos, esto nos permitirá cubrir las distintas verificaciones que realizan los equipos técnicos desde el Occidente al Oriente del país, también nos podremos cubrir eventos de manera simultánea y podremos contar con una mejor percepción sin poner en riesgo a nuestro personal, de los casos de familias vulnerables que habitan en zonas de alto riesgo y que son afectadas con los diferentes desastres naturales que azotan al país. También debido a la situación de

COVID-19 que afecta al país, los equipos apoyarían a evitar contagio, mantener el distanciamiento social y en apoyo a las medidas de bioseguridad para prevenir la pandemia.

CARACTERISTICAS DEL EQUIPO DRONE:

- Capturar imágenes de hasta 20 megapíxeles y vídeo en 5,4K gracias a su sensor de una pulgada.
- Función de regreso al punto de origen.
- Está enfocado a tomar fotos y vídeos aéreos.
- Duración de batería: 31 minutos.
- Tiene zoom digital, estabilizador mecánico de tres ejes y un almacenamiento interno de 8 GB.
- Cuenta con sensores bidireccionales de cuatro direcciones que avisan al piloto cuando hay un obstáculo.



INVERSIÓN

Cantidad	Equipo	Precio c/u	Monto
2	DRONE	\$1,800.00	\$3,600.00

ORIGEN Y DESTINOS DE LOS FONDOS

Origen de los fondos		
LT	ESPECIFICO	MES
0109	54305	SEPTIEMBRE

Los \$3,600.00 son ahorros generados del presupuesto de la Unidad de comunicaciones desde enero a septiembre 2021.

Destinos de los fondos a transferir		
LT	ESPECIFICO	MES
0404	61102	OCTUBRE

Línea de trabajo de inversión de la Unidad Administrativa y específico presupuestario donde se realizará la transferencia para la adquisición de los equipos drone.

III. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La administración a través de la unidad de comunicaciones después de dar a conocer lo expuesto recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterado del informe y solicitud presentada.
2. Autorizar la transferencia de fondos del presupuesto operativo de la Unidad de Comunicaciones al presupuesto de inversión de la Unidad Administrativa para adquisición de los equipos drone.
3. Instruir a la Unidad Financiera Institucional realizar las trasferencias de fondos de acuerdo a la distribución proporcionada por la unidad de comunicaciones.

IV. JUNTA DIRECTIVA, con base a lo recomendado por la Unidad de Comunicaciones, **ACUERDA:**

1. Darse por enterado del informe y solicitud presentada.
2. Autorizar la transferencia de fondos del presupuesto operativo de la Unidad de Comunicaciones al presupuesto de inversión de la Unidad Administrativa para adquisición de los equipos drone.
3. Instruir a la Unidad Financiera Institucional realizar las transferencias de fondos de acuerdo a la distribución proporcionada por la unidad de comunicaciones.

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1217/1242/09/2021 del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno a las quince horas con treinta y cinco minutos.

~~Di~~

Ing