

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA VIRTUAL No. JD-1341/1366/07/2024 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, San Salvador, Departamento de San Salvador, a las siete horas con treinta minutos del día diez de julio de dos mil veinticuatro. La presente sesión de Junta Directiva se realiza de forma virtual, por medio de video conferencia, con el objeto de aprovechar los beneficios de las tecnologías de información y comunicación, en el marco de la Ley de Regulación del Teletrabajo, creada por el Decreto Legislativo número 600, de fecha 20 de marzo del año 2020, publicada en el Diario Oficial número 123, Tomo 427, de fecha 16 de junio de ese mismo año, la cual en el Art. 14 establece que cada institución pública debe organizar y adoptar las medidas que estimen necesarias para el desarrollo de esa modalidad de trabajo. Se cuenta con la asistencia de los siguientes miembros de Junta Directiva: 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; Lic. Nelson Cárcamo, Director Propietario designado por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, 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. 1340/1365/07/2024 del tres de julio de dos mil veinticuatro

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.

| RESPONSABLE | PUNTOS | CONDICION DEL PUNTO |
|---|--|---------------------|
| Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial | 1. Solicitud De Autorización Para Formalización De Fianza De Buena Obra Y Erogación De Fondos Para La Habilitación Del Suministro De Acueducto Para El Proyecto "Complejo Habitacional Los Conacastes", Ubicado En Cantón El Conacaste, Calle A La Aldea, Sin Número, Distrito De Nejapa, Municipio De San Salvador Norte Departamento De San Salvador | Oficiosa |
| Unidad de Riesgos | 2. Solicitud De Modificación De Políticas Para Clasificar Los Activos De Riesgo Crediticio Y Constituir Las Reservas De Saneamiento De Fonavipto | Oficiosa |
| Comité Evaluación de Creditos | 3. Solicitud De Autorización De Aprobación De Créditos A Usuarios Finales | Oficiosa |
| Unidad Financiera Institucional | 4. Solicitud De Autorización De Refuerzo Al Presupuesto De Fonavipto 2024 Por Fondos Provenientes De Adenda No. 1 Al Convenio De Cooperación Interinstitucional Entre El Ministerio De Vivienda Y El Fondo Nacional De Vivienda Popular | Oficiosa |

ACUERDO No. 9685/1341 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA FORMALIZACIÓN DE FIANZA DE BUENA OBRA Y EROGACIÓN DE FONDOS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUMINISTRO DE ACUEDUCTO PARA EL PROYECTO "COMPLEJO HABITACIONAL LOS CONACASTES", UBICADO EN CANTÓN EL CONACASTE, CALLE A LA ALDEA, SIN NÚMERO, DISTRITO DE NEJAPA, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR NORTE DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial y la Unidad de Operaciones y Proyecto de Reconstrucción, presentan a Junta Directiva "Solicitud de autorización para formalización de fianza de buena obra y erogación de fondos para la habilitación de suministro de Acueducto para el Proyecto Habitacional "Complejo Habitacional Los Conacastes", Distrito de Nejapa, Municipio de San Salvador Norte

I. OBJETIVO

Solicitar autorización para formalización de fianza de buena obra y erogación de fondos, para la habilitación de suministro de Acueducto para el Proyecto Habitacional "Complejo Habitacional Los Conacastes", Distrito de Nejapa, Municipio de San Salvador Norte

II. ANTECEDENTES

- a) Que con fecha 18 de diciembre de 2017, se suscribió el CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FONDOS ENTRE EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE (MOPT); MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO) PARA LA EJECUCIÓN

DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS VIALES, el cual su marco de ejecución está plasmado en el PROGRAMA DE REASENTAMIENTO, formulado por el MINISTERIO DE VIVIENDA. Dicho programa tiene a la fecha 2 adendas.

- b) En Sesión de Junta Directiva No. JD 1173/1198/11/2020, de fecha 11 de noviembre de 2020, Acuerdo No. 8632/1176 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE DOS INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, DONDE SE DESARROLLARÁ PROYECTOS HABITACIONALES PARA LOS AFECTADOS DE LOS DESASTRES NATURALES, donde se tomaron entre otros puntos los siguientes acuerdos:

1. Autorizar la adquisición de dos inmuebles identificados como:

El primero, en el Cantón El Salitre, Lote No. 16, Porción 1, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, de un área de 8,280.96 metros cuadrados, equivalentes a 11,848.40 varas cuadradas. Inscrito a la matrícula 60208827-00000, a nombre del señor Cruz Amílcar Romero Melara. El precio de compra de acuerdo a carta oferta del vendedor es de DIEZ MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000.00.)

El segundo, en el Cantón El Conacaste, Calle a la Aldea, Sin número, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, de un área de 10,483.65 metros cuadrados, equivalentes a 15,000.00 varas cuadradas, inmueble a segregar de un inmueble general Inscrito a la matrícula 60127293-00000, a nombre de la Sociedad RAJAC, S.A. de C.V.. El precio de compra de acuerdo a carta oferta del vendedor es de DOCE MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,000.00).

- c) En Sesión de Junta Directiva No. JD 1177/1202/12/2020, de fecha 02 de diciembre de 2020, Acuerdo No. 8657/1177 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS APROBADOS PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, DONDE SE DESARROLLARÁ UN PROYECTO HABITACIONAL PARA LOS AFECTADOS POR DESASTRES NATURALES, donde se tomaron entre otros puntos los siguientes acuerdos:

1. Autorizar las modificaciones al área y monto de lo aprobado en Acta JD 1173/1198/11/2020, Acuerdo No. 8632/1173, para la adquisición del inmueble ubicado en Cantón El Conacaste, Calle a la Aldea, Sin número, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con un área de 9,927.70 metros cuadrados, equivalentes a 14,204.55 varas cuadradas, inmueble a segregar de un inmueble general Inscrito a la matrícula 60127293-00000, a nombre de la Sociedad RAJAC, S.A. de C.V. (Sociedad absorbida por fusión por Alfaro Vilanova, S.A DE C.V) . El precio de compra de acuerdo a carta oferta del vendedor es de **ONCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES 64/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$11,363.64)**. Inmueble donde se desarrollará un proyecto habitacional, detallado en INFORME TÉCNICO, recibido de parte del Ministerio de Vivienda.

- d) En Sesión de Junta Directiva No. JD 1177/1202/05/2021, de fecha 02 de diciembre de 2020, Acuerdo No. 8657/1177 SOLICITUD DE

AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS APROBADOS PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, DONDE SE DESARROLLARÁ UN PROYECTO HABITACIONAL PARA LOS AFECTADOS POR DESASTRES NATURALES, donde se tomaron los siguientes acuerdos:

1. Recomendar el precio de venta de cada uno de los 64 lotes proyectados en el inmueble ubicado en Cantón El Conacaste, Calle a la Aldea, Sin número, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con un área de 9,927.70 metros cuadrados
 2. Los lotes proyectados tendrán un área de 75.00 metros cuadrados, cuyo valor en el Cuadro de Valores está establecido en CIENTO OCHENTA Y TRES 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$183.37)
 3. Presentar a Junta Directiva de FONAVIPO, la recomendación del precio de venta de los lotes proyectados en el inmueble detallado en el numeral 1
- e) Que con fecha 25 de mayo de 2021, se celebró Sesión de Comité de Fondos en Administración No. CFA 03/26/05/2021, donde dicho comité recomendó a Junta Directiva lo siguiente:
1. Recomendar el precio de venta de cada uno de los 64 lotes proyectados en el inmueble ubicado en Cantón El Conacaste, Calle a la Aldea, Sin número, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con un área de 9,927.70 metros cuadrados
 2. Los lotes proyectados tendrán un área de 75.00 metros cuadrados, cuyo valor en el Cuadro de Valores está establecido en CIENTO OCHENTA Y TRES 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$183.37)
 3. Presentar a Junta Directiva de FONAVIPO, la recomendación del precio de venta de los lotes proyectados en el inmueble detallado en el numeral 1
- f) Que con fecha 26 de mayo de 2021, se celebró Sesión de Junta Directiva No. 1202/1227/05/2021, Acuerdo No. 8793/1202, donde se acordó entre otros puntos lo siguiente:
1. Autorizar el precio de venta de cada uno de los 64 lotes proyectados en el inmueble ubicado en Cantón El Conacaste, Calle a la Aldea, Sin número, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con un área de 9,927.70 metros cuadrados
 2. Los lotes proyectados tendrán un área de 75.00 metros cuadrados, cuyo valor en el Cuadro de Valores está establecido en CIENTO OCHENTA Y TRES 37/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$183.37)
- g) Que con fecha 07 de junio de 2023, se celebró Sesión de Junta Directiva No. 1298/1323/06/2023, Acuerdo No. 9383/1298, donde se acordó entre otros puntos lo siguiente:
1. *Autorización a la modificación al precio de venta de los 64 lotes que fueron autorizados por Junta Directiva, mediante Instrucción 8793/1202, Acta No. JD/1202/1227/02/2021 de la sesión del 26 de mayo de 2021*

2. Autorización del nuevo precio de venta de cada uno de los 25 lotes proyectados en el inmueble ubicado en Cantón El Conacaste, Calle a la Aldea, Sin número, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con un área de 9,927.70 metros cuadrados, de acuerdo con lo detallado en el cuadro de valores anexo al presente resumen

h) A través de memorándum con referencia FNVP/UOPR/43/06/2024 de fecha 26 de junio de 2024, suscrito por el Jefe en funciones de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, Arquitecto Enzo Carlo Vásquez Quant, solicita la obtención de fondos, para habilitar el suministro de acueducto al Proyecto, de acuerdo al siguiente detalle:

| SOLICITUD | VALOR US\$ |
|---|--------------------|
| Prueba de Hermeticidad y Desinfección | \$ 565.00 |
| Pliego tarifario a cancelar \$0.70 más IVA por Área de Construcción | \$ 6,127.85 |
| Entronque por un valor simbólico de acuerdo a Resolución Junta de Gobierno ANDA | \$ 5.71 |
| Fianza Total de presupuesto por el 10% \$ 5,211.00 | \$ 5,211.00 |

i) En el referido memorándum, remite Resolución de Planos emitida por ANDA, No.1743/2023, Referencia: Ref5100, de fecha 14 de diciembre de 2023, donde hace énfasis a la necesidad de habilitar el suministro de acueducto, con base a lo estipulado en dicha resolución, **numeral 7. Fianza: previa a la solicitud de recepción final, el propietario deberá de presentar una fianza de Buena Obra o Buen Funcionamiento a favor de ANDA por un valor de 10% del presupuesto total de las instalaciones de por un plazo de vigencia de dos años (2) contados a partir de la fecha que se presente la fianza a esta Gerencia, la cual no podrá tener una antigüedad mayor a quince (15) días hábiles, cuyo monto asciende a la cantidad de US\$5,211.00.**

j) Sobre dicha resolución de planos emitida por ANDA, estipula en su numeral 6.2 prueba de hermeticidad, comprobación de la correcta instalación y recepción del acueducto por un valor de \$500.00 + IVA; el numeral 6.3 estipula que topo proyecto deberá de cancelar \$0.70/M² + IVA de área de construcción, totalizando un pago de \$5,422.88 + IVA y el numeral 6.4 estipula el entronque hacia las tubería de ANDA por un valor simbólico de acuerdo a la resolución de la junta de Gobierno por ANDA, por un valor de \$5.00 + IVA.

III. MARCO NORMATIVO

Art. 17 de la Ley de FONAVIPO, - El Director Ejecutivo tendrá las siguientes atribuciones: 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. DESARROLLO

Tomando como base los antecedentes expuestos, es necesario adquirir FIANZA DE BUENA OBRA para ser presentada a la Administración Nacional de Acueducto y Alcantarillado (ANDA), por lo que se requiere autorización de formalizar la adquisición de la Fianza por un valor de **CINCO MIL DOSCIENTOS ONCE 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$5,211.00)**, por el plazo de dos años (2).

Dicha fianza ha sido cotizada con la Afianzadora "LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA", por un costo de US\$368.03, con garantía de pagaré.

Adicionalmente, se requiere la erogación de fondos para habilitar el suministro de acueducto al referido proyecto, de acuerdo con el siguiente detalle:

| SOLICITUD | VALOR US\$ (IVA INCLUIDO) |
|---|------------------------------|
| Prueba de Hermeticidad y Desinfección | \$ 565.00 |
| Pliego tarifario a cancelar \$0.70 más IVA por Área de Construcción | \$ 6,127.85 |
| Entronque por un valor simbólico de acuerdo a Resolución Junta de Gobierno ANDA | \$ 5.71 |
| TOTAL | \$ 6,698.56 |

Además, se solicita autorización para utilizar las asignaciones de la LT 0603 – Reconocimientos por Administración de Fondos Externos – FEC, para financiar la fianza y la habilitación del suministro de acueducto por un monto total de US\$7,066.59.

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial y la Unidad de Operaciones y Proyecto de Reconstrucción, recomienda a Junta Directiva:

1. Autorizar la formalización de la Fianza de Buena Obra, para garantizar la habilitación de suministro de acueducto al Proyecto Habitacional "Complejo Habitacional Los Conacastes", Distrito de Nejapa, Municipio de San Salvador Norte, a favor de de la Administración Nacional de Acueducto y Alcantarillado (ANDA), por un costo de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO 03/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$368.03).
2. Autorizar al Director Ejecutivo para firmar un pagaré a favor de LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA, como garantía de la fianza emitida, el cual será devuelto una vez terminado el plazo.
3. Autorizar la erogación de fondos por un monto total de SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO 56/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$6,698.56), en concepto de habilitación de suministro de acueducto para el Proyecto "Complejo Habitacional Los Conacastes", Distrito de Nejapa, Municipio de San Salvador Norte.
4. Autorizar la utilización de asignaciones de la LT 0603 Reconocimiento por Administración de Fondos Externos FEC, para financiar la fianza y la habilitación del suministro de acueducto por un monto total de US\$7,066.59.
5. Ratificar los puntos 1,2, 3 y 4 en la presente Junta Directiva

VI. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer y analizar lo expuesto y recomendado por la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial y la Unidad de Operaciones y Proyecto de Reconstrucción,
ACUERDA:

1. **Autorizar la formalización de la Fianza de Buena Obra, para garantizar la habilitación de suministro de acueducto al Proyecto Habitacional "Complejo Habitacional Los Conacastes", Distrito de Nejapa, Municipio de San Salvador Norte, a favor de de la Administración Nacional de**

Acueducto y Alcantarillado (ANDA), por un costo de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO 03/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$368.03).

- 2. Autorizar al Director Ejecutivo para firmar un pagaré a favor de LA CENTRAL DE SEGUROS Y FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA, como garantía de la fianza emitida, el cual será devuelto una vez terminado el plazo.**
- 3. Autorizar la erogación de fondos por un monto total de SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO 56/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$6,698.56), en concepto de habilitación de suministro de acueducto para el Proyecto “Complejo Habitacional Los Conacastes”, Distrito de Nejapa, Municipio de San Salvador Norte.**
- 4. Autorizar la utilización de asignaciones de la LT 0603 Reconocimiento por Administración de Fondos Externos FEC, para financiar la fianza y la habilitación del suministro de acueducto por un monto total de US\$7,066.59.**
- 5. Ratificar los puntos 1,2, 3 y 4 en la presente Junta Directiva.**

ACUERDO No. 9686/1341 SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE POLÍTICAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE FONAVIPO

La Administración a través de la unidad de riesgos, somete a consideración del Comité de Riesgos, la Solicitud de modificación de Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo.

I. ANTECEDENTES

✓ Mediante acuerdo No. 9572/1324 de Acta No. 1324/1349/01/2024 del 31 de enero de 2024, Junta Directiva acordó:

1. Aprobar las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo, en los términos presentados por la Unidad de Riesgos, Políticas antes denominadas “Políticas para la Clasificación de Deudores y Constitución de Reservas de Activos de Riesgo Crediticio de Fonavipo”
2. Mantener el colchón de reservas voluntarias para las Intermediarias Financieras por la suma de US\$283,244.00.
3. Aprobar la constitución de reservas obligatorias para la cartera de usuario final en la medida que se determinen según las categorías de riesgo de los usuarios por cada cierre de cartera a partir de enero 2024.
4. Remitir en un plazo no mayor a los diez días hábiles mediante buzón respectivo a la Superintendencia del Sistema Financiero Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo.

✓ De acuerdo con el Art. 3 de la NCB-022 establece:

“La Junta Directiva u órgano equivalente de los sujetos obligados será la responsable de velar por que se dé cumplimiento a estas Normas, de autorizar las políticas internas de concesión de créditos y del establecimiento de controles internos suficientes para garantizar su

cumplimiento. Las referidas políticas deben recoger al menos los elementos indicados en el Anexo 1 de estas Normas y deberán ser comunicadas a la Superintendencia en un plazo no mayor a los diez días hábiles después de aprobadas.

II. MARCO NORMATIVO

1. Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de FONAVIPO.
2. NCB-022- Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento.
3. Manual de Riesgo de Crédito para Evaluación de Intermediarias Financieras
4. Manual de Crédito.

III. DESARROLLO

| REFERENCIA ACTUAL DE POLITICA | MODIFICACION DE POLITICA |
|--|---|
| <p>15. POLÍTICA PARA LA CONSTITUCION DE RESERVAS DE SANEAMIENTO</p> <p>15.1 Activos crediticios para Intermediarias Financieras</p> <p>Se mantendrá el valor para las Reservas Voluntarias de US\$283,244 considerado a esta fecha y ratificado por parte de la Junta Directiva mediante el acuerdo No. 6987/864 de Sesión de Junta Directiva No. 864/889/11/2013 del 27 de noviembre de 2013.</p> | <p>15. POLÍTICA PARA LA CONSTITUCION DE RESERVAS DE SANEAMIENTO</p> <p>15.1 Activos crediticios para Intermediarias Financieras</p> <p>Las reservas obligatorias que se constituyan derivadas del comportamiento de saldos de las intermediarias financieras serán tomadas de las reservas voluntarias por US\$283,244. Dicho valor variará según las categorías de riesgo de las intermediarias financieras.</p> |

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración a través de la unidad de riesgos, con base a la revisión y análisis de las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo actual, recomienda a Junta Directiva:

1. Aprobar las modificaciones al numeral 15.1 de las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo, en los términos siguientes:

“Las reservas obligatorias que se constituyan derivadas del comportamiento de saldos de las intermediarias financieras serán tomadas de las reservas voluntarias por US\$283,244. Dicho valor variará según las categorías de riesgo de las intermediarias financieras”.

2. Remitir en un plazo no mayor a los diez días hábiles mediante buzón respectivo a la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación a las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer y analizar los cambios presentados por la Administración a través de la unidad de riesgos, con base a la revisión y análisis de las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo actual, Junta Directiva **ACUERDA**:

1. **Aprobar las modificaciones al numeral 15.1 de las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo, en los términos siguientes:**

“Las reservas obligatorias que se constituyan derivadas del comportamiento de saldos de las intermediarias financieras serán tomadas de las reservas voluntarias por US\$283,244. Dicho valor variará según las categorías de riesgo de las intermediarias financieras”.

- 2. Remitir en un plazo no mayor a los diez días hábiles mediante buzón respectivo a la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación a las Políticas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento de Fonavipo.**

ACUERDO No. 9687/1341 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE APROBACIÓN DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES

La Comisión de Evaluación de Créditos, a través de la Unidad de Créditos, presenta a Junta Directiva, solicitud de autorización de aprobación de créditos a usuarios finales.

I. ANTECEDENTES

- En sesión No. 1283/1308/02/2023 celebrada el 15 de febrero de 2023, mediante Acuerdo No. 9304/1283, Junta Directiva autorizó la “Actualización de la Comisión de Evaluación de Créditos para el Otorgamiento de Créditos a Usuarios Finales”, la cual estará integrada por:
 - Director Ejecutivo.
 - Jefe Unidad Jurídica.
 - Jefe Unidad de Riesgos.
 - Jefe Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción.
 - Jefe Unidad Financiera Institucional
 - Jefe Unidad de Operaciones de Préstamos
 - Jefe Unidad de Créditos.
- En sesión No. 1314/1339/11/2023 celebrada el 01 de noviembre de 2023, mediante Acuerdo No. 9493/1314, Junta Directiva autorizó la “Solicitud de actualización del manual para el otorgamiento de créditos y administración de cartera de usuarios finales”.
- En sesión No. 1339/1364/06/2024 celebrada el 26 de junio de 2024, mediante Acuerdo No. 9674/1339, Junta Directiva autorizó la “Solicitud de aprobación de disponibilidad de cupo y tasas de interés activa para la colocación de créditos, durante el período del 01 de julio al 31 de diciembre 2024”.
- En fecha 08 de julio 2024, se realizó Sesión de Comisión de Evaluación de Créditos para el Otorgamiento de Créditos a Usuarios Finales No. CEC-006/08/07/2024.

II. OBJETIVO

Solicitar autorización a Junta Directiva para la aprobación de créditos a Usuarios Finales.

III. DESARROLLO DEL PUNTO

En fecha 08 de julio del presente año, se efectuó Sesión con la Comisión de Evaluación de Créditos, en la que se presentó solicitud de financiamiento para el destino de compra de vivienda usada.

Las condiciones de evaluación se han realizado de acuerdo a lo establecido en el Art. 7 de la Ley Contra la Usura, relacionado con la publicación que realiza el Banco Central de Reserva de El Salvador de Tasas de Interés Máximas Legales vigentes para el periodo del 1 de julio al 31 de diciembre 2024, y en cumplimiento a lo establecido en normativa interna de FONAVIPO aprobada por Junta Directiva.

TASAS DE INTERÉS MÁXIMAS LEGALES

Vigentes para el período del 1 de julio al 31 de diciembre de 2024

En cumplimiento de la Ley Contra la Usura, Publicada en el Diario Oficial No. 16, T. No. 398, del 24 de Enero de 2013, y sus Reformas.

| SEGMENTOS Y RANGOS | Rangos en US Dólares | Tasas Máximas Efectivas Anuales |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| III. Crédito para vivienda | | |
| a. Crédito para adquisición y construcción de vivienda para uso del adquirente | | |
| 8 De más de 12 y hasta 23 SMV | Entre \$ 4,380.01 y \$ 8,395.00 | 22.78% |
| 9 De más de 23 y hasta 112 SMV | Entre \$ 8,395.01 y \$ 40,880.00 | 12.89% |
| 10 De más de 112 SMV | Más de \$ 40,880.00 | 15.76% |
| b. Crédito para remodelación y reparación de vivienda individual | | |
| 11 De hasta 12 SMV | Hasta \$ 4,380.00 | 48.51% |
| 12 De más de 12 y hasta 23 SMV | Entre \$ 4,380.01 y \$ 8,395.00 | 45.25% |
| 13 De más de 23 y hasta 112 SMV | Entre \$ 8,395.01 y \$ 40,880.00 | 28.81% |
| 14 De más de 112 SMV | Más de \$ 40,880.00 | 22.34% |

| SEGMENTO Y RANGOS | RANGO EN US\$ DÓLARES | RANGO DE TASAS |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | | Sector Formal e Informal |
| 1. Crédito para compra de lote, adquisición de vivienda y/o construcción de vivienda/Mejoramiento | | |
| De hasta 23 SMV | Hasta 8,395.00 | Entre 11% hasta 14 % |
| De más de 23 SMV y hasta 112 SMV | Entre 8,395.01 40,880.00 | Entre 8% hasta 10% |
| De más de 112 SMV | Más de 40,880.00 | Entre 9% hasta 12.50% |
| 2. Crédito para mejoramiento de vivienda | | |
| De hasta 144 SMV | Más de 40,880.00 | Entre 11% hasta 14 % |

Por lo antes expuesto, luego del análisis realizado por la Comisión de Evaluación de Créditos, en cumplimiento a normativa externa e interna, recomiendan a Junta Directiva autorizar la aprobación de los créditos que se detallan a continuación: *(los documentos de análisis del crédito se presentan en anexos)*

| Nombre | Línea de Crédito | Monto del Crédito | Plazo | Sector | Tasa Nominal | Tasa Efectiva |
|--|--------------------------|-------------------|---------|--------|--------------|---------------|
| Edwin José Gutiérrez Hernández y Yeni Elizabeth Ramírez de Gutiérrez | Compra de vivienda usada | \$19,400.00 | 20 años | Formal | 10.00% | 10.81% |
| Roberta Valentina Molina Recinos | Compra de vivienda usada | \$17,338.75 | 20 años | Formal | 8.85% | 9.78% |

IV. MARCO NORMATIVO

- Ley de FONAVIPO Art. 3 literal a) promover programas de inversión y otorgar financiamiento para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional;
- Ley de FONAVIPO Art. 14, literal f) establece que son atribuciones de Junta Directiva "Normar las operaciones Activas y Pasivas de la Institución".
- NRP-20 Art. 8 la Junta Directiva es la responsable de: literal g) "Aprobar la incursión de la entidad en nuevos productos, servicios, líneas de negocios y operaciones, y velar porque se adhieran a las estrategias de negocio de la misma y a las políticas para la gestión de riesgos".

4. Ley Contra la Usura.
5. Ley de Protección al Consumidor.

V. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

1. Autorizar la aprobación de los créditos según el siguiente detalle:

| Nombre | Línea de Crédito | Monto del Crédito | Plazo | Sector | Tasa Nominal | Tasa Efectiva |
|--|--------------------------|-------------------|---------|--------|--------------|---------------|
| Edwin José Gutiérrez Hernández y Yeni Elizabeth Ramírez de Gutiérrez | Compra de vivienda usada | \$19,400.00 | 20 años | Formal | 10.00% | 10.81% |
| Roberta Valentina Molina Recinos | Compra de vivienda usada | \$17,338.75 | 20 años | Formal | 8.85% | 9.78% |

2. Ratificar el punto en la presente Sesión de Junta Directiva.

VI. JUNTA DIRECTIVA, luego de conocer la recomendación de la Comisión de Evaluación de Créditos, a través de la Unidad de Créditos, **ACUERDA:**

1. Autorizar la aprobación de los créditos según el siguiente detalle:

| Nombre | Línea de Crédito | Monto del Crédito | Plazo | Sector | Tasa Nominal | Tasa Efectiva |
|--|--------------------------|-------------------|---------|--------|--------------|---------------|
| Edwin José Gutiérrez Hernández y Yeni Elizabeth Ramírez de Gutiérrez | Compra de vivienda usada | \$19,400.00 | 20 años | Formal | 10.00% | 10.81% |
| Roberta Valentina Molina Recinos | Compra de vivienda usada | \$17,338.75 | 20 años | Formal | 8.85% | 9.78% |

2. Ratificar el punto en la presente Sesión de Junta Directiva.

ACUERDO No. 9688/1341 SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE REFUERZO AL PRESUPUESTO DE FONAVIPO 2024 POR FONDOS PROVENIENTES DE ADENDA No. 1 AL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

La Administración a través de la Unidad Financiera Institucional, presenta a Junta Directiva la "Solicitud de autorización de refuerzo al presupuesto de FONAVIPO 2024, por fondos provenientes de Adenda No. 1 al Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular".

I. ANTECEDENTES

1. En Acuerdo 9468/1311 de fecha 11 de octubre de 2023, Junta Directiva aprobó firma de Adenda Uno del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular, mediante el cual se estableció reconocimiento de gastos administrativos que el Ministerio de Vivienda otorgará a FONAVIPO por el uso de los espacios físicos del personal destacado en

- el Edificio de la Institución, determinando un monto mensual de US\$2,500.00, equivalentes al monto anual de US\$30,000.00.
2. Mediante Acuerdo No. 9505/1316 de fecha 15 de noviembre de 2023, Junta Directiva aprobó el Proyecto de Presupuesto Anual Operativo y Plan Anual de Inversiones de FONAVIPO y FEC 2024, en el cual se consideraron los US\$30,000.00 provenientes del Gobierno Central (MIVI) por Convenio de Cooperación Interinstitucional entre MIVI y FONAVIPO, por reconocimiento de gastos administrativos por el personal destacado en las instalaciones de FONAVIPO.

II. MARCO NORMATIVO

a. Ley de FONAVIPO

Art. 14 Atribuciones de Junta Directiva, literal b), establece "Aprobar el Plan Anual de Inversiones del Fondo, en el cual se estimen las necesidades y fuentes de recursos, conteniendo en forma explícita los objetivos y metas que se persigan para el período de que se trate, así como las medidas que se estimen necesarias para asegurar su consecución".

b. Reglamento para el Manejo de los Presupuestos Financiados con Recursos Propios y de Fondos en Administración

Numeral 3.2.2.4 literal a) que establece que los aumentos al presupuesto de ingresos y egresos serán autorizados por Junta Directiva.

III. DESARROLLO

Dentro del presupuesto de FONAVIPO 2024, se incluyeron gastos que se financiarían con los recursos provenientes del Fondo General por US\$30,000.00, amparados al Convenio de Cooperación Interinstitucional entre MIVI y FONAVIPO, por reconocimiento de gastos administrativos por el personal destacado en las instalaciones de FONAVIPO, distribuidos así:

| UNIDAD | ESPECÍFICO DE GASTOS | MONTO ANUAL | BIEN O SERVICIO |
|-------------------------------------|--|------------------|---|
| Unidad Administrativa | 54101 Productos Alimenticios para Personas | 1,405.00 | CAFÉ, AGUA Y AZÚCAR |
| | 54104 Productos Textiles y Vestuarios | 80.00 | TRAPEADORES |
| | 54107 Productos Químicos | 975.00 | PRODUCTOS DE LIMPIEZA Y VASOS DESECHABLES |
| | 54201 Servicios de Energía Eléctrica | 18,040.00 | ENERGÍA ELÉCTRICA |
| | 54202 Servicios de Agua | 4,020.00 | AGUA POTABLE |
| | 55599 Impuestos, Tasas y Derechos Diversos | 3,360.00 | IMPUESTOS MUNICIPALES |
| Unidad de Tecnología de Información | 54203 Servicios de Telecomunicaciones | 1,530.00 | ENLACE DE INTERNET Y DATOS |
| | 61403 Derechos de Propiedad Intelectual | 590.00 | FIREWALL |
| | TOTAL | 30,000.00 | |

Siendo importante indicar que, tal como se habían programado en el presupuesto de FONAVIPO 2024, los recursos del Fondo General debían registrarse cada uno de forma individual y mensual por cada concepto de gastos y fuente de financiamiento, es decir, un registro por Fondo General y otro por Recursos Propios, para complementar el monto de las facturas emitidas por los proveedores, requiriendo registros adicionales y mayor carga laboral para las Unidades involucradas en el proceso de ejecución.

Dado lo anterior y tras el análisis respectivo realizado por la Unidad Administrativa, Unidad de Presupuesto, Unidad de Contabilidad, Unidad Financiera Institucional y Auditoría Interna, se concluyó que, dada la complejidad operativa que implica ejecutar individualmente cada gasto, era conveniente ejecutar el 100% del bien o servicio con Recursos Propios en cada concepto de gastos; y posteriormente, realizar una liquidación de los gastos con los recursos del Fondo General ejecutados en el específico 55799 Gastos Diversos, a efecto de reintegrar dichos recursos al Presupuesto de FONAVIPO.

Asimismo, tal como lo establece el Convenio de Cooperación Interinstitucional, el Ministerio de Vivienda **reconoce por gastos administrativos** un monto mensual a FONAVIPO generados por el personal destacado en nuestras instalaciones; en ese sentido, el gasto que se genera debe ser cubierto por FONAVIPO con fondos propios, dado que las obligaciones con los proveedores de bienes y servicios están pactadas con fondos institucionales; y posteriormente reconocer y financiar dichos gastos con los ingresos que se reciben del Fondo General.

Bajo ese contexto, se realizaron modificaciones presupuestarias para programar recursos del Fondo General en el específico 55799 Gastos Diversos para la ejecución de las liquidaciones de dichos recursos; así como también, para financiar los conceptos de gastos de bienes y servicios con recursos propios, por lo cual, se afectaron asignaciones programadas en el segundo semestre del año, las cuales deben ser restituidas con el reintegro de recursos del Fondo General al Presupuesto de FONAVIPO.

Es importante destacar que, bajo ese procedimiento de ejecución del gasto se mantiene un riguroso control sobre los registros de gastos con Fondos Propios en cada concepto de bienes y servicios, los cuales están debidamente documentados para respaldar el uso de los recursos del Fondo General, y están disponibles para su verificación en caso de alguna auditoría por parte de los entes contralores.

No se omite manifestar que el procedimiento anterior, es el que se utiliza en el Fondo Especial de Contribuciones para el cobro por el reconocimiento de Administración de Fondos Externos por los recursos provenientes de los Convenios suscritos con las diferentes Entidades del Gobierno Central.

En virtud de lo anterior, se hace necesario realizar un refuerzo al presupuesto de ingresos y gastos de FONAVIPO 2024 con recursos propios, a efecto de ejecutar los gastos de conformidad a los bienes y servicios que se liquidarán con los recursos del Fondo General así:

| RUBRO | INGRESOS | MONTO |
|-------|-----------------------------------|------------------|
| 15 | INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS | 30,000.00 |
| | TOTAL REFUERZO DE INGRESOS | 30,000.00 |

| RUBRO | EGRESOS | MONTO |
|-------|-----------------------------------|------------------|
| 54 | ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS | 29,410.00 |
| 61 | INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS | 590.00 |
| | TOTAL REFUERZO DE EGRESOS | 30,000.00 |

IV. RECOMENDACIÓN A JUNTA DIRECTIVA

La Administración, a través de la Unidad Financiera Institucional, recomienda a Junta Directiva:

1. Darse por enterados del procedimiento para el registro y ejecución de los recursos provenientes del Fondo General en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular.
2. Aprobar el refuerzo de ingresos y egresos en el Presupuesto de FONAVIPO 2024, según el detalle siguiente:

| RUBRO | INGRESOS | MONTO |
|-------|-----------------------------------|------------------|
| 15 | INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS | 30,000.00 |
| | TOTAL REFUERZO DE INGRESOS | 30,000.00 |
| RUBRO | EGRESOS | MONTO |
| 54 | ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS | 29,410.00 |
| 61 | INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS | 590.00 |
| | TOTAL REFUERZO DE EGRESOS | 30,000.00 |

3. Ratificar los puntos 1 y 2 en la presente sesión de Junta Directiva.

V. JUNTA DIRECTIVA, después de conocer y analizar lo expuesto y recomendado por la Unidad Financiera Institucional, **ACUERDA:**

1. Darse por enterados del procedimiento para el registro y ejecución de los recursos provenientes del Fondo General en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular.
2. Aprobar el refuerzo de ingresos y egresos en el Presupuesto de FONAVIPO 2024, según el detalle siguiente:

| RUBRO | INGRESOS | MONTO |
|-------|-----------------------------------|------------------|
| 15 | INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS | 30,000.00 |
| | TOTAL REFUERZO DE INGRESOS | 30,000.00 |
| RUBRO | EGRESOS | MONTO |
| 54 | ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS | 29,410.00 |
| 61 | INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS | 590.00 |
| | TOTAL REFUERZO DE EGRESOS | 30,000.00 |

3. Ratificar los puntos 1 y 2 en la presente sesión de Junta Directiva.

Y no habiendo más que hacer constar se cierra la presente sesión extraordinaria virtual JD-1341/1366/07/2024 del diez de julio de dos mil veinticuatro a las ocho horas con cuarenta minutos.

Lic. Michelle Sol
Presidenta de Junta Directiva

Lic. Anna María Copien de Valenzuela
Directora Propietaria, designada por
parte del Sector 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

Lic. Nelson Cárcamo
Director Propietario designado por
parte de Ministerio de Relaciones
Exteriores

Ing. José Ernesto Muñoz Carranza
Secretario de Junta Directiva

