

ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES

N° AG-143 DEL 13 DE MAYO DE 2015

En la Sala de Sesiones del Fondo Social para la Vivienda, a las siete horas con treinta minutos del día trece de mayo de dos mil quince, se reunieron los señores miembros de Asamblea de Gobernadores: **SEÑOR GERSON MARTINEZ**, Ministro de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano y Presidente de la Asamblea de Gobernadores; **LICENCIADA SANDRA EDIBEL GUEVARA PEREZ**, Ministra de Trabajo y Previsión Social; **LICENCIADO CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ**, Ministro de Hacienda; **LICENCIADO THARSIS SALOMON LOPEZ**, Ministro de Economía; **SEÑOR FRANCISCO MELARA VASQUEZ**, Gobernador Propietario del Sector Laboral; **SEÑOR JOSE RENE PEREZ**, Gobernador Propietario del Sector Laboral; **SEÑOR JOSE RAUL RIVAS LUNA**, Gobernador Suplente del Sector Laboral y **SEÑOR RAUL ALFONSO ROGEL PEÑA**, Gobernador Suplente del Sector Laboral, y **En Funciones ING. JUAN ENRIQUE CASTRO PEREIRA**, Gobernador Suplente del Sector Patronal, con el propósito de celebrar la Sesión número ciento cuarenta y tres de dicho Órgano Institucional. También estuvieron presentes por el Fondo Social para la Vivienda: **LICENCIADO JOSE TOMAS CHEVEZ RUIZ**, Presidente y Director Ejecutivo; y el **LICENCIADO MARIANO ARISTIDES BONILLA**, Gerente General. La agenda desarrollada fue la siguiente:

- 1. COMPROBACION DE QUORUM**
- 2. APROBACION DE AGENDA**
- 3. ACTA ANTERIOR**
- 4. INFORME SOBRE TALLER DE ESTRATEGIAS DE FONDEO DE CORTO Y LARGO PLAZO**
- 5. PRESENTACION DE LISTADO DE TEMAS ESTRATEGICOS DEL FSV AÑO 2015 PARA SEGUIMIENTO DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES**
- 6. ANALISIS FINANCIERO SOBRE EL IMPACTO DE UNA NUEVA POLITICA DE CREDITO DE VIVIENDA NUEVA PARA MUJERES**
- 7. ACUERDO DE RESOLUCION SOBRE INFORMACION RESERVADA DE ESTA SESION**

DESARROLLO

- 1. COMPROBACION DE QUORUM.** De conformidad con el Art. 15 de la Ley del FSV se comprobó el quórum.
- 2. APROBACION DE AGENDA.** Fue aprobada.
- 3. APROBACION DE ACTA ANTERIOR.** Se leyó y firmó el Acta de la sesión anterior, N° AG-142 del 10 de abril de 2015.

4) INFORME SOBRE TALLER DE ESTRATEGIAS DE FONDEO DE CORTO Y LARGO PLAZO. El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores, el informe sobre talleres de estrategias de financiamiento de largo y corto plazo para incentivar el otorgamiento de viviendas de interés social. Invitó para efectuar la presentación al Licenciado Luis Josué Ventura, Gerente de Planificación, quien indicó que en atención a lo acordado en la sesión de Asamblea de Gobernadores N° AG-138 de fecha 16 de julio de 2014, se han analizado diversas estrategias de financiamiento de corto y largo plazo para incentivar el otorgamiento de créditos para viviendas de interés social a los sectores poblacionales de menores ingresos, realizándose para este fin las siguientes acciones:

- Desarrollo de un primer borrador de propuesta, el cual fue conocido por la Junta Directiva el 08 de octubre de 2014.
- Organización y ejecución de un taller de consulta con diversas instituciones (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, CASALCO, Banco Central de Reserva, Banco Hipotecario y BANDESAL), realizado el 5 de diciembre de 2014.
- Organización y ejecución de un taller, en el cual participaron miembros de Asamblea de Gobernadores, Junta Directiva, representantes de instituciones del grupo gestor de la Política Nacional de Vivienda (tales como COAMSS-OPAMSS, Hábitat para la Humanidad, FUNDASAL, Secretaría Técnica y de Planificación de la Presidencia, entre otros) y personal del FSV, realizado el 12 de diciembre de 2014.
- En sesión de Junta Directiva JD-038/2015 del 26 de febrero de 2014 se presentó un primer informe sobre los talleres realizados. En este informe se detalla un resumen de los principales resultados de los talleres antes mencionados. El documento desarrolla los siguientes apartados:

1. Estrategia del Fondo Social para la Vivienda. Sobre la Estrategia indicó que la estrategia de negocio se enfoca en facilitar soluciones habitacionales para la población salvadoreña, su segmento principal son trabajadores formales e ingresos variables entre 18 y 69 años de edad, que cuentan con ingresos de hasta 4 salarios mínimos. El FSV desarrolla su labor como institución de primer piso otorgando financiamiento de largo plazo en condiciones favorables para la adquisición de viviendas nuevas, usadas, reparación, ampliación y mejora, compra de lotes y venta de activos. •Para mantener la base de la estrategia de negocio utiliza su política crediticia como medio y debe obtener fondos de bajo costo para garantizar que la misma sea sostenible en el tiempo. Las alternativas de fondeo derivadas del taller se priorizan en función de ese propósito.

2. Contexto, entre lo que incluyó producción nacional, créditos con el sistema financiero, tasas de referencia, indicando que las tasas de referencia internacionales han tendido a permanecer estables en niveles muy bajos. Sin embargo, la tasa de referencia nacional que el FSV utiliza para el pago de algunas de sus emisiones se mantiene en constante crecimiento elevando los costos financieros.

3. Estrategias de Largo Plazo. En este punto se indicaron las fases priorizadas para la atención de alternativas de fondeo de largo plazo así:

- Fase I:** Enfocarse en las alternativas de fondeo que se basan en recursos provenientes de fondos de AFP's o reactivación de cotizaciones por ser de implementación a corto plazo y de relativo bajo costo.
- Fase II:** Realizar gestiones con organismos cooperantes y promover apoyos para la capitalización de bancos estatales para contar con fondeo directo de cooperantes de la Banca Estatal.
- Fase III:** Incorporar en el Plan Estratégico Institucional la realización de estudios de factibilidad para nuevas opciones que implican reformas de leyes, creación de fideicomiso de saneamiento, venta de cartera hipotecaria e implementación de nuevos productos.

•**Plan de contingencia estimado:** Emisión de títulos a tasa de mercado y/o Titularización de cartera. Luego del desarrollo del tema, se expusieron las conclusiones sobre las estrategias de financiamiento de largo plazo, detallándose así: a) En condiciones de crecimiento natural de la cartera, el FSV con las fuentes de recursos con las que cuenta actualmente, cubre las obligaciones en materia de créditos para vivienda; si las condiciones

del mercado de construcción de vivienda cambiarán se requiere optar por nuevas estrategias. b) Se debe considerar lo siguiente para las estrategias de fondeo: •**La emisión de Títulos Valores en Certificados de Deuda para Vivienda de Interés Social (CDVISFSV)**, es de carácter primario, dado que estos fondos son captados a bajo costo y permiten dar soporte a la política crediticia en condiciones favorables para la adquisición de vivienda nueva de hasta 128 salarios mínimos; sin embargo, para optimizar el uso de los fondos es necesario incentivar la construcción de viviendas de interés social o promover reformas a la Ley del Sistema de Ahorro de Pensiones, para ampliar el destino de uso de los fondos para otras líneas de crédito. •**El sistema de ahorro y capitalización individual** (cotizaciones de patronos y trabajadores), se presenta como una alternativa con un calce de condiciones (plazo y costo de recursos), sin embargo, esta requiere que logren acuerdos de apoyo a la iniciativa a efectos de impulsar las reformas legales que correspondan. •**Para las líneas de crédito con instituciones financieras, organismos multilaterales y otros cooperantes solidarios**, se requiere promover un proceso de consulta a fin de conocer cuáles son las condiciones y requisitos específicos para acceder a las líneas de créditos que estas instituciones ponen a disposición, de tal forma de poder evaluar la conveniencia institucional de su uso. •**La captación de fondos vía titularización de cartera, emisión de títulos valores y otras que dependan de las condiciones que el mercado establezca** deben considerarse de uso secundario, dado que se estima que el costo de dichos recursos es elevado y por ende impactan a la política crediticia. **4. Estrategias de Corto Plazo. Se indicó que las fases priorizadas para la atención de alternativas de fondeo de corto plazo son las siguientes:** •**Fase I:** Trabajar en pro de la colaboración interinstitucional para la agilización de trámites. •**Fase II:** Mejorado el proceso tramitológico asociado a la construcción de proyectos habitacionales, estudiar los mecanismos para apoyar a los constructores en el financiamiento para el desarrollo de estos proyectos; tales como: incentivos para la construcción de proyectos de viviendas, líneas de financiamiento e impulsar instrumentos financieros del mercado bursátil. Luego del desarrollo del tema, se expusieron las conclusiones sobre las estrategias para potenciar proyectos de construcción y financiamiento de corto plazo, detallándose así:

a) El desafío del sector de la construcción de viviendas no es exclusivamente el financiamiento a corto plazo para el desarrollo de proyectos habitacionales, sino que la **agilización de trámites** para lograr que los proyectos se puedan autorizar, iniciar, desarrollar y comercializar se convierte en un tema crítico y de alto impacto. Gran parte de los problemas responden a que muchas instituciones públicas no están evaluando en forma integral el proceso de trámite y se mantienen en nichos en su propia regulación, teniendo dificultades para compartir información entre sí y emitir resoluciones expeditas. b) El conjunto institucional público y privado que es participe en el sector de construcción de viviendas, deben **ampliar los análisis**, inclusive trascendiendo a los límites actuales y los roles que asumen, ya que esto propiciará una visión más integral del fenómeno. c) Las estrategias de financiamiento para el corto plazo que se basan en **líneas de crédito para la construcción de viviendas** requieren fortalecer los acercamientos entre la oferta de fondos y la demanda de crédito, evaluación de las barreras de entrada, capitalización y homologación de requisitos exigidos y procesos de trámite. d) Existen instrumentos financieros que se basan en el **mercado bursátil** (titularización, fondos de inversión, certificados de inversión, otros); para los cuales deben impulsarse mecanismos de divulgación, a fin de que los desarrolladores de proyectos de construcción conozcan y puedan aplicar alternativas no tradicionales para el financiamiento del corto plazo. Finalizada la presentación se solicita dar por recibido el presente informe. La

Asamblea de Gobernadores, conocido el informe expuesto por el Licenciado Luis Josué Ventura, Gerente de Planificación, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Dar por recibido el presente informe y plan de acción obtenido de los talleres de estrategias de financiamiento de largo y corto plazo para incentivar el otorgamiento de viviendas de interés social.
- B) Autorizar a Junta Directiva para que le dé el seguimiento a la ejecución de las acciones propuestas en este informe.

5) PRESENTACION DE LISTADO DE TEMAS ESTRATEGICOS DEL FSV AÑO 2015 PARA SEGUIMIENTO DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES. El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores, informe sobre temas estratégicos para Asamblea de Gobernadores período 2015. Invitó para efectuar la presentación al Licenciado Luis Josué Ventura, Gerente de Planificación, quien indicó que como **temas estratégicos** se requiere dar a conocer a los miembros de Asamblea de Gobernadores aspectos relacionados a la planificación, administración de los recursos y oportunidades de la institución para el logro de sus metas y objetivos de crecimiento y gestionar la toma de decisiones en caso sea necesario. Por tanto se presenta lista de temas estratégicos a tratar así: a) Plan Estratégico Institucional 2015-2019. b) Sostenibilidad Financiera del FSV. c) Oferta de Vivienda Nueva. d) Informes de calificación de riesgos. Acciones para reducción de riesgos y mejora en calificaciones de riesgo. e) Políticas de reservas de saneamiento. También se presentan a la Asamblea de Gobernadores **informes varios** sobre el estado actual o los resultados de diversas acciones de la institución, tales como: a) Resumen de monitor de operaciones. b) Informe programa casa joven. c) Informe de colocación de créditos en proyecto FONAVIPO. d) Informe de situación de activos extraordinarios. e) Informe de situación de mora. f) Inversiones de AFP's en el FSV. g) Informe de seguimiento de estrategias y acciones para contribuir a financiamiento de interés social. Además se incluyen **temas ordinarios** que requieren gestionar con Asamblea de Gobernadores autorización periódica de asuntos relevantes en el que hacer de la institución, tales como: a) Plan Anual Operativo 2016. b) Presupuesto de Ingresos y Gastos 2016. c) Nombramiento de Auditor Externo 2016. d) Seguimiento de Acuerdos de Asamblea de Gobernadores. La Asamblea de Gobernadores, conocido el informe expuesto por el Licenciado Luis Josué Ventura, Gerente de Planificación, por unanimidad **ACUERDA:**

Autorizar que los temas presentados sean retomados en próximas sesiones de Asamblea de Gobernadores.

6) ANALISIS FINANCIERO SOBRE EL IMPACTO DE UNA NUEVA POLITICA DE CREDITO DE VIVIENDA NUEVA PARA MUJERES. El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores, informe sobre proyecciones financieras incluyendo 5.5% de interés en créditos para las mujeres jefes de hogar. Para su presentación invitó al Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas, acompañado del Ingeniero Luis Gilberto Barahona Delgado, Gerente de Créditos. Indicó el Licenciado Cuéllar que a solicitud de miembros de Asamblea de Gobernadores, se somete a consideración este informe, que comprende: Antecedentes, Proyecciones Financieras y principales supuestos, proyección de

inversión 2015 – 2019 con escenario de la situación actual versus programa, requerimientos de recursos 2015 – 2024, estado de resultados 2015 – 2024, comparativo de escenarios y consideraciones sobre estas medidas. Como antecedentes indicó los siguientes: 1- Actualización de la Política Crediticia, según punto 7) de la Asamblea de Gobernadores No AG-140 del 6 de Noviembre de 2014, en la que debido a la baja oferta de vivienda nueva de interés social, dinamizar la colocación con FONAVIPO, dinamizar la colocación de créditos en vivienda media y también la usada, se autorizó cambios en los créditos relacionados siendo relevante que se mantiene la tasa del 6% para la vivienda nueva de interés social y se rebaja al 5.5% para FONAVIPO, para créditos arriba de \$32,200.00 la tasa disminuyo a 8% los plazos fueron iguales a 25 años. 2- Autorización del Programa de crédito CASA JOVEN, punto 9) de la Asamblea de Gobernadores No AG-140 del 6 de Noviembre de 2014. Este va dirigido a jóvenes entre 18 a 25 años de edad, con evaluación semestral. Entre otras se mantiene las tasas de interés a 6% para vivienda nueva de interés social, para mayores a los \$32,200 se disminuye al 7% y se aumentaron los plazos a 30 años en ambos casos. 3- Comportamiento alcista de las Tasas de interés pasivas de referencia (TIBP a180 días), que ajustan la deuda de los CIFSVM cuyo saldo al 30 de Marzo de 2015 es de \$183.0 millones (22.86% del financiamiento) en Abril de 2012 fue 2.16% y a marzo 2015 es de 4.28%, un incremento de 212 puntos básicos en tres años. 4- Apoyo a Solicitud de Dirección de la Policía Nacional Civil, conocida en punto 5) del Acta de Sesión de Gobernadores N° AG-142 del 10 de abril de 2015, que comprende la suspensión temporal de pago de capital e intereses a los miembros de la corporación por un año. Sobre las Proyecciones Financieras y principales supuestos, señaló, entre otros, los siguientes: 1. Inversión en Créditos Hipotecarios 2015 corresponde a la definida en el ejercicio del Plan Estratégico Institucional, que presenta 313 créditos por \$28.14 millones más que el PAO autorizado 2015. 2- Se considera todo el Inventario de los proyectos FONAVIPO a comercializarse en 2015 – 2019. 3- En el escenario actual, se estima un crecimiento del 2.5% anual en el número de créditos a otorgar en todas las Líneas Financieras a partir del 2016. 4- Tasa de Interés del Programa Mujeres de 5.5%. 5- En el escenario incorporando el nuevo Programa de las Mujeres a la línea de vivienda nueva de hasta 128 SM (US\$32,200), se estima aumente un 20% en el número de créditos a otorgar para el 2016, 5% para el período 2017 – 2019 y 2.5% para el período 2020 – 2024. 6- Participación del 58% Hombres 42% mujeres en el otorgamiento de créditos para vivienda nueva de hasta 128 SM (US\$32,200). 7- La TIBP - 180 días, referencia para determinar la tasa de los Certificados de Inversión emitidos hasta el año 2004, se incrementa 0.5% por año hasta alcanzar el valor de 5.0%. 12- Se considera como fuente de Recursos Financieros Adicionales a la Recuperación de la Cartera Hipotecaria: - Emisiones de Títulos Valores a ser adquiridas por los fondos de pensiones que administran las AFP'S – CDVISFSVM durante el período 2015 – 2024 al 3.0% anual y a 25 años plazo; y, Emisiones de Títulos Valores a ser colocadas en el Bolsa de Valores de El Salvador durante el período 2015 – 2024 a 7.0% anual y a 20 años plazo. Expuso los Principales Indicadores Financieros y de Operación 2015-2024, mostrando escenario de la Situación Actual vrs. Programa, así como un comparativo del escenario actual versus el programa de mujeres. También expuso considerandos a tomar en cuenta para implementar la Medida, así: 1. Baja en la tasa de interés activa para mujeres jefes de hogar (escenario 5.5%). 2. Costo de los Recursos de TIBP creciente (Hasta 5% más 1) y 7% para nuevos recursos. 3. Incremento de Riesgo por el bajo margen financiero entre el costo de recursos y la tasa activa. 4. Baja de calificación de Riesgo de las emisiones y al emisor (FSV) debajo de "A"- por baja de Rentabilidad del Patrimonio (efecto de baja en la tasa activa y el incremento del costo de recursos, provocando baja en el margen financiero). 5. Riesgo de mantener inversiones de las AFP's en

los Títulos del FSV, ya que debajo de A- según la Ley SAP, deben realizar estas inversiones por ser de mayor riesgo que el fijado por la Comisión de Riesgo (agrava Crisis de pensiones). 6. Necesidad del FSV de apoyo monetario por parte del Gobierno de ES, para la obtención de recursos. 7. Junta Directiva recomienda que no es conveniente bajar las tasas para vivienda nueva para la población de mujeres porque actualmente se están desarrollando proyectos nuevos (Cambio Política crediticia (Noviembre 2014, FONAVIPO, CASA JOVEN y PNC) en las cuales es necesario medir su impacto en las finanzas institucionales, y solicita plazo para analizar otras alternativas para favorecer a las mujeres jefes de hogar. Luego de la exposición de las proyecciones, de conformidad con el documento que se anexa a la presente acta, se solicita a la Asamblea, dar por recibido el presente informe. Los Gobernadores efectuaron algunas observaciones a la propuesta presentada, solicitando que se continúen los análisis financieros, análisis de estadística de esta población de este tema, presentándose en una próxima sesión nuevos escenarios, e informes sobre gestiones para mejorar a jóvenes y mujeres jefes de hogar, conocer el nicho de mercado de estos estratos. También evaluar nuevas opciones de financiamiento con Organismos Internacionales multilaterales, así como buscar el apoyo de la Secretaría Técnica. La Asamblea de Gobernadores, luego de conocer el informe presentado por el Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas, acompañado del Ingeniero Luis Gilberto Barahona Delgado, Gerente de Créditos, y de efectuar sus comentarios, por unanimidad **ACUERDA:**

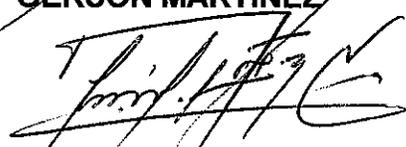
- A) Dar por conocida la Proyección Financiera 2015-2019 y 2020-2024 y su impacto marginal de cambio en tasa de interés del 5.5% para Vivienda Nueva a las mujeres jefes de hogar.
- B) Instruir que se continúen los análisis financieros de este tema, presentándose en una próxima sesión nuevos escenarios, e informes sobre gestiones para mejorar a jóvenes y mujeres jefes de hogar.

6) ACUERDO DE RESOLUCION SOBRE INFORMACION RESERVADA DE ESTA SESION.

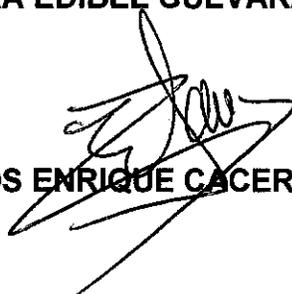
Los Gobernadores presentes, conforme lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Acceso a la Información Pública y a lo establecido en los Arts. 27 y 28 del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública; y punto 11) del acta de sesión de Asamblea de Gobernadores AG-131 del 4 de diciembre de 2012, indican que en la presente sesión no hay acuerdos de información reservada.

Y no habiendo más que hacer constar se levanta la sesión a las diez horas del día mencionado al inicio de la presente, y firmamos.


GERSON MARTINEZ


THARSIS SALOMON LOPEZ

SANDRA EDIBEL GUEVARA PEREZ


CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ



FRANCISCO MELARA VASQUEZ



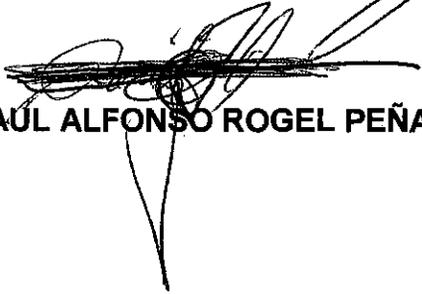
JOSE RENE PEREZ



JUAN ENRIQUE CASTRO PEREIRA



JOSE RAUL RIVAS LUNA



RAUL ALFONSO ROGEL PEÑA