

ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES
N° AG-148 DEL 25 DE FEBRERO DE 2016

En la Sala de Sesiones del Fondo Social para la Vivienda, a las siete horas con treinta minutos del día veinticinco de febrero de dos mil dieciséis, 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 y **LICENCIADO THARSIS SALOMON LOPEZ**, Ministro de Economía; **INGENIERO JUAN ENRIQUE CASTRO PEREIRA**, Gobernador Propietario del Sector Patronal; **LICENCIADO WILLIAM OMAR PEREIRA BOLAÑOS**, Gobernador Propietario del Sector Patronal; **SEÑOR FRANCISCO MELARA VASQUEZ**, Gobernador Propietario del Sector Laboral; **SEÑOR JOSE RENE PEREZ**, Gobernador Propietario del Sector Laboral; **INGENIERO RICARDO SALVADOR HERNANDEZ QUIROS**, Gobernador Suplente del Sector Patronal; **LICENCIADO FELIX RAUL BETANCOURT MENENDEZ**, Gobernador Suplente del Sector Patronal; **JOSE RAUL RIVAS LUNA**, Gobernador Suplente del Sector Laboral y **SEÑOR RAUL ALFONSO ROGEL PEÑA**, Gobernador Suplente del Sector Laboral, con el propósito de celebrar la Sesión número ciento cuarenta y ocho 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. **APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR**
4. **MODIFICACION AL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS 2016 Y PLAN DE INVERSION**
5. **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, aprobó y firmó el Acta de la sesión anterior, N° AG-147 del 13 de noviembre de 2015.
4. **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS 2016 Y PLAN DE INVERSIÓN 2016.** El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores, la solicitud de modificación al proyecto de Presupuesto de Ingresos y Egresos

de 2016 y el Plan de Inversión 2016, para crear la cuenta del específico 63205 "A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL". Para su presentación invitó al Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas, quien indicó que en punto XI) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-186/2015 del 15 de octubre de 2015, se acordó que se presentara a la Asamblea de Gobernadores, y se enviara en forma preliminar a la Dirección General de Presupuesto, el Proyecto de Presupuesto de Ingresos y Egresos 2016 por un monto total de \$209.9 millones. Así, el 30 de octubre de 2015, se envió la versión preliminar a la Dirección General de Presupuesto. Señaló además que en el Punto 7) del acta de sesión de Asamblea de Gobernadores No. AG-146 del 29 de octubre de 2015, fue aprobado el mencionado proyecto y se autorizó el envío definitivo a la Dirección General de Presupuesto. Fue así que el 19 de noviembre de 2015 se remitió el proyecto definitivo, a la Dirección General de Presupuesto. A la fecha está pendiente la aprobación del presupuesto por Decreto Ejecutivo. También expuso que existe la posibilidad de efectuar inversión en compra de Cartera Hipotecaria similar a la que se escritura en el FSV, y que para tales efectos es necesaria la creación en el Proyecto de Presupuesto 2016, del específico 63205 "A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL". En este sentido, indicó que Junta Directiva, según el Punto XV) del Acta de sesión N° JD-023/2016 del 4 de febrero de 2016, autorizó se presentara a esta Asamblea de Gobernadores, la solicitud de creación del específico 63205 "A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL" en el Proyecto de Presupuesto de Ingresos y Egresos y en el Plan de Inversión 2016, por la posible inversión en compra de cartera hipotecaria, sin cambiar el monto total del Presupuesto 2016. Sobre la base de lo antes expuesto, se solicita a la Asamblea de Gobernadores que, una vez se haya aprobado el Presupuesto de Ingresos y Egresos 2016, se autorice la creación en éste, del específico 63205, "A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL", sin cambiar el monto total del Presupuesto 2016. A este respecto el Ingeniero Juan Enrique Castro, Gobernador por el Sector Patronal, manifestó que este tema ya se había discutido formalmente en Asamblea de Gobernadores, que incluso ya había sido manifestada una posición por escrito de la Junta Directiva, y que en esa oportunidad se había analizado la posibilidad de compra de cartera del IPSFA, resultando en la discusión que no era posible atender en ese momento esa petición. Por lo anterior, manifestó no estar de acuerdo con esta aprobación, explicando sus razones por lo cual no considera conveniente abrir el específico, así:

- 1- Que el tema de la compra de cartera de préstamos hipotecarios ya había sido discutido por la Asamblea de Gobernadores en sesión anterior.
- 2- Que en cuanto a la creación del específico, considera que el FSV debe invertir sus recursos en cartera de vivienda nueva, pues esto genera empleo y dinamismo económico. Y que el objetivo principal del Fondo es promover que las familias salvadoreñas tengan acceso a vivienda, y la compra de cartera como tal no promueve el cumplimiento de dicho objetivo.
- 3- Que la función del FSV es promover el acceso a la vivienda y no comprar cartera a otras entidades, lo que, a su juicio, eventualmente podría traer un problema por la calificación de riesgo que puede convertirse en cartera deteriorada después de la compra en manos del FSV.
- 4- Que el rol que sí es estratégico para el FSV, es la promoción de vivienda nueva, y por lo tanto debe reforzar esa responsabilidad y dirigir sus esfuerzos a resolver los problemas

que tienen los desarrolladores de vivienda de interés social, los cuales enfrenta problemas como por ejemplo el poco acceso a crédito de corto plazo para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social. Por lo que considera que el FSV, en lugar de comprar cartera de préstamos con garantía de viviendas usadas, debería buscar la manera de financiar proyectos de vivienda nueva en el corto plazo a los desarrolladores, y luego financiar el crédito de largo plazo a los clientes adquirentes de vivienda nueva.

- 5- Que la coyuntura actual hace que los recursos del FSV sean limitados, por lo que *el FSV debe concentrarse en atender a las familias que no han tenido acceso a financiamiento para adquisición de vivienda*, y no a comprar cartera de préstamos, ya que, a su juicio, la compra de cartera hipotecaria implica desatender a las personas que no han tenido acceso a financiamiento.

El Presidente y Director Ejecutivo, Lic. José Tomás Chévez Ruiz, ante los comentarios del Gobernador Juan Enrique Castro Pereira, aclaró: que si bien anteriormente se había traído a aprobación de la Asamblea de Gobernadores un informe sobre la Oferta de Venta de Cartera de Préstamos presentada por el IPSFA, la Asamblea consideró que en ese momento no era posible atender dicha propuesta. En esta ocasión, luego de un nuevo análisis, se somete a consideración de la Asamblea de Gobernadores aprobar la creación del específico en el Presupuesto 2016 y en el Plan de Inversión 2016, en el marco de su competencia, lo que permitirá comprar o adquirir cartera de préstamos hipotecarios. Con dicha aprobación, será la Junta Directiva la que deberá decidir en qué cartera específicamente se habrá de invertir. También aclaró que los recursos de la Institución contemplan como prioridad el apoyo a la construcción de vivienda nueva de interés social, por lo que más del cincuenta y uno por ciento (51%) del presupuesto está destinado al financiamiento de vivienda nueva; no obstante, la falta de oferta de vivienda nueva de interés social que existe, permite atender otras inversiones que son también rentables para la Institución como es la compra de cartera hipotecaria. Aclarando además que, teniendo en cuenta la escasa oferta de vivienda nueva financiable por el FSV en el país, esta Institución no podría ser auto sostenible si únicamente financiara adquisición de vivienda nueva. Asimismo, que actualmente la Ley no le permite al FSV otorgar financiamiento a corto plazo para el desarrollo de proyectos de vivienda. A continuación el Ministro de Economía, Lic. Tharsis Salomón López, indicó la conveniencia de analizar una posible reforma a la Ley del FSV, para que éste pueda otorgar financiamiento de corto plazo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Por su parte el Presidente de la Asamblea de Gobernadores, manifestó que considera conveniente proponer que se realice un taller de alto nivel, a fin de que se analicen mejoras al proceso de financiamiento para proyectos de vivienda de interés social, así como otros aspectos que limitan el desarrollo de dichos proyectos. Seguidamente el señor René Pérez, Gobernador por el Sector Laboral, manifestó estar de acuerdo con la propuesta de creación del Especifico, siempre que ésta no afecte a la Institución. Por su parte el Licenciado William Omar Pereira, Gobernador Propietario por el Sector Patronal, manifestó que escuchada la posición del Ingeniero Juan Enrique Castro Pereira, Gobernador Propietario por el Sector Patronal, en el sentido que adquirir cartera, como por ejemplo la del IPSFA —que rondaría los 5 millones de dólares—, puede no ser conveniente por razones como: la afectación del dinamismo en la economía, porque no hay valor agregado como en la construcción de vivienda nueva, o que es un riesgo de adquirir cartera contaminada y que puede afectar inversiones de interés social en construcción y financiamiento de vivienda nueva. Y habiendo escuchado también el planteamiento de la Presidencia del Fondo Social para la Vivienda, en el sentido de que

existen fondos y no colocarlos afecta la rentabilidad de la Institución, además que la inversión en cartera no afecta el financiamiento de proyectos de vivienda nueva, y también en cuanto a que una adquisición de cartera debería restringirse a cartera de préstamos clase A1 y A2, o sea cartera sana. En ese contexto, está de acuerdo con la decisión y vota a favor, con observación a que se deberían considerar los siguientes límites: 1. En ningún caso deberá superar un 10% del Plan de Inversión 2016, como techo máximo, sin perder de vista que este tipo de inversiones no debe ser prioridad, pues tiene más ventaja invertir en financiamiento para adquisición de viviendas. 2. Que la Junta Directiva, al aprobar una compra de cartera, deberá considerar, que sea clase A1 o A2, o sea no morosa, con garantía razonable e intereses que generen alguna rentabilidad. La Asamblea de Gobernadores luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas, y después de un amplio intercambio de opiniones y consideraciones, por mayoría **ACUERDA:**

- A) Autorizar la creación del específico 63205 "A INSTITUCIONES DE SEGURIDAD SOCIAL", una vez se haya aprobado el Presupuesto de Ingresos y Egresos 2016 y autorizar la incorporación del mismo en el Plan de Inversión 2016. El específico se crea con un monto inicial de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) para la posible inversión en compra de cartera hipotecaria, sin cambiar el monto total del Presupuesto 2016, teniendo además en cuenta las siguientes condiciones:
- Que la inversión en compra de cartera hipotecaria, podrá ser de hasta un 10% del Plan de Inversión 2016 del FSV.
 - Que todos los préstamos que sean comprados deberán haber sido otorgados originalmente para la adquisición de vivienda, en similares condiciones a las que usualmente otorga el FSV y que la operación genere rentabilidad al FSV.
 - Que los préstamos de la cartera deberán tener categoría A1 o A2 de conformidad a la norma NCB-022 de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- B) Instruir que se realice un taller de alto nivel, a fin de que se analicen las mejoras al proceso de financiamiento para vivienda de interés social y otras dificultades y obstáculos que afectan la generación de proyectos de vivienda.
- C) Que se evalúe la viabilidad y conveniencia de una reforma a la Ley del FSV, en el sentido que se le dé facultad a la Institución, para otorgar financiamiento a corto plazo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

Se hace constar en este punto, que el Ingeniero Juan Enrique Castro Pereira, Gobernador Propietario por el Sector Patronal, emitió voto disidente en esta resolución por no estar de acuerdo, según las razones ya consignadas en la presente acta. Asimismo, se hace constar que el Licenciado Félix Raúl Betancourt Menéndez y el Ingeniero Ricardo Salvador Hernández Quirós, ambos Gobernadores Suplentes por el Sector Patronal, también manifestaron su desacuerdo, aunque por actuar como Suplentes únicamente tienen voz en esta Asamblea.

5) ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN. 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



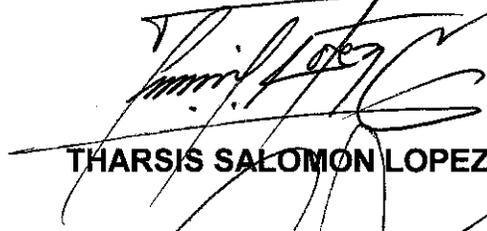
Gobernadores AG-131 del 4 de diciembre de 2012, indican que en la presente sesión no hay acuerdos de información reservada.

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.

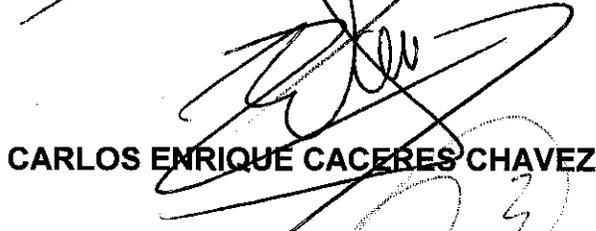


GERSON MARTINEZ

SANDRA EDIBEL GUEVARA PEREZ



THARSIS SALOMON LOPEZ



CARLOS ENRIQUE CACERES CHAVEZ

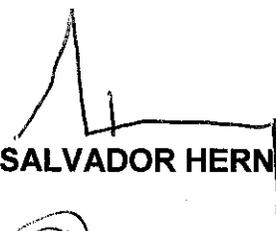
WILLIAM OMAR PEREIRA BOLAÑOS

JUAN ENRIQUE CASTRO PEREIRA



FRANCISCO MELARA VASQUEZ

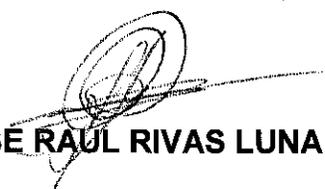
JOSE RENE PEREZ



RICARDO SALVADOR HERNANDEZ QUIROS



FELIX BETANCOURT MENENDEZ



JOSE RAUL RIVAS LUNA



RAUL ALFONSO ROGEL PEÑA

