

**ACTA DE SESION DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-075/2017**  
**DEL 27 DE ABRIL DE 2017**

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las dieciséis horas con treinta minutos del día veintisiete de abril de dos mil diecisiete, se realizó la reunión de los señores miembros de Junta Directiva: **Presidente y Director Ejecutivo: JOSE TOMAS CHEVEZ RUIZ. Directores Propietarios: JOSE ROBERTO GOCHEZ ESPINOZA, JOSE FEDERICO BERMUDEZ VEGA, ROBERTO DIAZ AGUILAR y JOSE MARIA ESPERANZA AMAYA. Directores Suplentes: CARLOS GUSTAVO SALAZAR ALVARADO y ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT y GILBERTO LAZO ROMERO. AUSENTE CON EXCUSA: ELVIA VIOLETA MENJIVAR ESCALANTE, Directora Suplente. Estuvo presente también el LICENCIADO MARIANO A. BONILLA, Gerente General. Una vez comprobado el quórum el Señor Presidente y Director Ejecutivo somete a consideración la Agenda siguiente:**

- I. APROBACION DE AGENDA**
- II. APROBACION DE ACTA ANTERIOR**
- III. RESOLUCION DE CREDITOS**
- IV. RENUNCIA DE PERSONAL EJECUTIVO**
- V. INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE MARZO DE 2017**
- VI. SEGUIMIENTO AL PLAN DE SOLUCIÓN ELABORADO POR EL FSV PARA SOLVENTAR OBSERVACIONES DE LA SSF AL 31 DE MARZO DE 2017**
- VII. INFORME DE AUDITORIA INTERNA DEL PRIMER TRIMESTRE 2017**
- VIII. PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL**
- IX. AUTORIZACION DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**
- X. PRORROGA DE CONTRATO DE KIOSCO INFORMÁTICO EN PLAZA MUNDO**
- XI. INFORME SOBRE APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2017**
- XII. APROBACION DE BASES DE LICITACIÓN PÚBLICA N° FSV-07/2017 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”**
- XIII. INFORME DE LIBRE GESTIÓN N° FSV-559/2016 “SERVICIOS DE TRANSPORTE PARA EL PERSONAL DE FSV”**
- XIV. LINEAMIENTOS DE AHORRO Y EFICIENCIA 2017**
- XV. MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE MARZO DE 2017**

**XVI. INFORME DE SEGUIMIENTO AL PLAN ANUAL OPERATIVO (PAO) A MARZO DE 2017**

**XVII. INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORIA AL SGC**

**XVIII. INFORME SOBRE CAMBIO DE PERSPECTIVA EN LA CALIFICACION DE RIESGO DEL FSV POR PARTE DE ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V.**

**XIX. ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN**

**DESARROLLO**

**I. APROBACION DE AGENDA.** Fue aprobada.

**II. APROBACION Y RATIFICACION DE ACTA ANTERIOR.** Se aprobó el Acta N° JD-074/2017 del 26 de abril de 2017, la cual fue ratificada.

**III) RESOLUCION DE CREDITOS PARA VIVIENDA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, 13 solicitudes de crédito por un monto de \$192,446.99, según consta en el Acta N° 075 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva. Se hizo la presentación por parte del Ingeniero Luis Gilberto Barahona, Gerente de Créditos, de los proyectos habitacionales en los que están ubicadas las viviendas nuevas que se están aprobando en esta ocasión.

**IV) RENUNCIA DEL JEFE DEL AREA DE GESTION DOCUMENTAL Y ARCHIVO.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a Junta Directiva que el Licenciado René Herrera Portillo, ha presentado su renuncia al cargo de Jefe del Área de Gestión Documental y Archivo, con vigencia a partir del 2 de mayo de 2017. Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Dar por conocida la renuncia presentada por el Licenciado René Herrera Portillo, al cargo de Jefe del Área de Gestión Documental y Archivo, con vigencia a partir del 2 de mayo de 2017.
- B) Autorizar que se cancele al Licenciado René Herrera Portillo, la gratificación por servicios prestados y demás prestaciones que le corresponden, de conformidad con la Ley y Reglamento Interno de Trabajo del FSV.
- C) Este Punto se ratifica en esta misma sesión.

**V) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EN CNR AL MES DE MARZO DE 2017.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a los Directores sobre la gestión de inscripción de documentos en el Centro Nacional

de Registro (CNR) al mes de marzo del presente año. Invitó para ello a la Licenciada Marta Luz Alfaro Azucena, Jefe del Área de Registro de Documentos de la Gerencia Legal, quien indicó que se presenta este informe, en atención a lo acordado en el Punto VI) del Acta de sesión de Junta Directiva No JD-10/2005 del 11 de febrero de 2005. El Licenciado Merino Escobar indicó que de un total de 123,502 hipotecas, están inscritas 122,903 y pendientes de inscribir al 31 de marzo de 2017, un total de 599, correspondiendo de acuerdo al período de originación, un total de 12 hipotecas, al período 1982 – 1999; 1 del año 2015; 34 del año 2016 y del mes de marzo del presente año un total de 552. En general se informó que esta actividad se está desarrollando conforme se planificó en el Plan para la Inscripción de Hipotecas en proceso, presentado a la Corte de Cuentas de la República. Asimismo, se informó sobre el plan de Inscripción de Daciones en Pago, de las cuales, de un total de 22,882 otorgadas, están inscritas al 31 de marzo de 2017, un total de 22,758 y en proceso 124. En cuanto a las adjudicaciones en pago, de un total de 9,671 están inscritas 9,511 y en proceso 160. Además se informó sobre la gestión de Cesiones de Hipotecas IPSFA-FSV, de las cuales de un total de 309 cesiones de créditos otorgadas, están todas resueltas. También se informó que se tiene en proceso de inscripción, un total de 14 compraventas que corresponden a créditos cancelados del período 1983 – 1999, que son de difícil inscripción. Junta Directiva, luego de conocer el informe presentado por la Licenciada Marta Luz Alfaro Azucena, Jefe del Área de Registro de Documentos de la Gerencia Legal, por unanimidad **ACUERDA:**

Darse por enterados del informe y de los avances sobre la ejecución del Plan de Inscripción de Documentos, que representa el **99.16%** de cumplimiento al 31 de marzo de 2017.

**VI) SEGUIMIENTO AL PLAN DE SOLUCIÓN ELABORADO POR EL FSV PARA SOLVENTAR OBSERVACIONES DE LA SSF AL 31 DE MARZO DE 2017.**

**SUPRESIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 24 LIT. D) LAIP**

## VII) INFORME DE AUDITORIA INTERNA DEL PRIMER TRIMESTRE 2017.

SUPRESIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 24 LIT. D) LAIP

**VIII) PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL.** El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, para someter a aprobación de Junta Directiva, el PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL. El Licenciado Villegas Vásquez expuso la presentación, que incluyó los siguientes aspectos: **1- Consideraciones. 2- Situación actual. 3- Índice de mora. 4- Cartera castigada. 5- Objetivos del programa. 6- Disposiciones generales. 7- Impacto y beneficio del programa. 8- Estrategias del programa. 9- Propuesta de organización y funciones del Área de activos extraordinarios. 10- Análisis costo beneficio. 11- Plan de implementación. 12. Solicitud a Junta Directiva.** Explicó que para la elaboración de este programa se han tomado las **consideraciones** siguientes: 1) Se han retomado los insumos del Taller de Activos Extraordinarios, referente a establecer un mecanismo o esquema para promover la comercialización de los inmuebles. 2) Solicitudes de atención ciudadana requeridos por Casa Presidencial, para encontrar alternativas de solución a peticiones de la ciudadanía presentados a Presidencia de la Republica. 3) Solicitudes recibidas de Comités de vecinos de urbanizaciones, Juntas Directivas, ADESCOS, Grupo de mujeres jefas de hogar y

Organizaciones comunitarias, que habitan viviendas del FSV y manifiestan interés en adquirir dichos inmuebles, sin embargo no les es posible realizar el pago de la prima. 4) Las familias habitantes de las viviendas del FSV y otras que solicitan financiamiento, en gran medida obtienen ingresos variables de actividades informales como autoempleo, venta ambulante, empleados de casas particulares o labores cuyos ingresos son de difícil comprobación. 5) La recuperación de inmuebles por la vía judicial se ha incrementado debido a la reducción en el tiempo del proceso y particularmente en las zonas con mayor índice delincencial. 6) Los activos extraordinarios se constituyen en activos que no producen rendimientos y el mantenimiento de estos generan costos por tenencia, tales como los siguientes: Moras de servicios básicos de agua, energía eléctrica, mantenimientos, vigilancia e impuestos municipales. 7) El inventario de activos extraordinarios al 31/12/2016 es de 3,158 inmuebles por valor de \$28.1 millones, de los cuales 2,223 que representa el 70% del inventario total, se encuentra usurpado. 8) El Plan quinquenal de desarrollo, Objetivo 6. Asegurar progresivamente a la población el acceso y disfrute de vivienda y hábitat adecuados, E.6.1. Mejoramiento y ampliación de los mecanismos financieros de producción y acceso a vivienda, suelo urbanizable y hábitat adecuado, acorde con las capacidades económicas y necesidades de las familias, con énfasis en grupos prioritarios y en quienes viven en condición de pobreza. En cuanto a la **Situación Actual** presentó cuadro del historial de tenencia de activos extraordinarios al mes de diciembre de 2016, que refleja un total de 3,158 activos por un monto de \$28,171,791.13, el cual fue clasificado por tipo de daños, rango de monto según valúo, ubicación geográfica, línea financiera, etc. También expuso cuadro sobre la cartera castigada por zona geográfica en cuentas de orden por departamentos, municipios y urbanizaciones con datos a diciembre 2016 (cifras en US\$), que comprende un total de 24,872 préstamos castigados. Indicó que éstos, más 4,320 Juicios que están en proceso de recuperación judicial, en su momento van a formar parte del inventario de activos extraordinarios. En cuanto al Programa de Vivienda Social explicó que éste tiene los siguientes objetivos: 1- Atender necesidades de vivienda de sectores altamente vulnerables tales como, mujeres jefas de hogar, trabajadores y grupos familiares de escasos recursos económicos, del sector formal como de ingresos variables, que no tengan suficiente capacidad de pago para adquirir un financiamiento en condiciones corrientes en el FSV. 2- Disminuir de forma gradual y progresiva el inventario de activos extraordinarios, lo cual nos permitirá la liberación de reservas de capital. Y está dirigido a trabajadores que se encuentren alquilando una vivienda o habitando un activo extraordinario del FSV, que muestren interés en adquirirlo. Expuso en detalle el contenido del programa, que incluye **4 modalidades**, así: **I. Financiamiento sin prima para empleados con orden irrevocable de descuento.** Esta modalidad de financiamiento permite adquirir un activo extraordinario sin aporte de prima, a trabajadores que dependen de un patrono y que coticen a la AFP, otorgándoles el 100% del precio de venta del inmueble en el monto del crédito, con pago de cuota con orden irrevocable de descuento, para lo cual deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable. Para iniciar el trámite de la solicitud de crédito y resolución, el trabajador debe tener calificación A-1, A-2 ó B, en la Central de Riesgo de la Superintendencia del Sistema Financiero. *Ejemplo: Precio de venta: \$8,920.00; Ingreso requerido: \$198.07; Plazo: 30 años; Tasa de interés: 6% anual; Prima: 0%; Cuota de préstamo: \$57.22.* **II. Financiamiento con aporte de prima en cuotas.** Consiste inicialmente en la suscripción de una «Promesa de Venta» que acepta el solicitante, para un plazo de 12 meses, periodo durante el cual pagará una mensualidad similar a la cuota de crédito correspondiente, en forma fija y sucesiva. Si al vencimiento del plazo se ha cumplido con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a tramitar el crédito para formalizar la venta de la vivienda, restando el monto aportado (prima) al precio de

venta, para que el financiamiento sea la diferencia entre ambas cantidades. En caso de incumplimiento por parte del cliente se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la Promesa de Venta, consistente en la retención de la totalidad del valor aportado. Las cuotas de pago del préstamo serán mensuales; pero se podrán realizar abonos a dichas cuotas de forma semanal, quincenal o mensual, de acuerdo al flujo de ingresos del cliente. A esta modalidad podrán aplicar todo tipo o sector de trabajadores independientemente de su calificación de riesgo. *Ejemplo: Condiciones de la Promesa de Venta: Precio de venta \$8,920.00; Prima total a cancelar \$ 686.64; Cuota de prima mensual \$57.22; Ingreso requerido \$182.81. Condiciones del crédito: Monto a financiar \$8,233.36; Plazo 30 años; Cuota de préstamo \$52.93; Tasa de interés 6% anual.* **III. Financiamiento con tasa de interés y primas, ambas diferenciadas.** Esta modalidad está diseñada para aquellos clientes de cualquier sector económico que tengan la capacidad de aportar mayor porcentaje de prima en un solo pago para obtener un financiamiento con una menor tasa de interés para la adquisición de un activo extraordinario. En la medida que la prima sea mayor, la tasa de interés será de menor valor, debiendo cumplir los demás requisitos, de acuerdo al detalle siguiente:

*Ejemplo:*

**CONDICIONES DE CREDITO**

**PRECIO DE VENTA DE \$8.920.00**

| <u>Aporte de Prima</u> | <u>Tasa de Interés</u> | <u>Monto de Prima</u> | <u>Cuota mensual</u> |
|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Menos de 10%           | 6%                     | \$ 0.00               | \$ 57.90             |
| * 10% o más            | 5%                     | \$ 892.00             | \$ 47.22             |
| * 20% o más            | 4%                     | \$ 1,784.00           | \$ 37.90             |
| * 25% o más            | 3%                     | \$ 2,230.00           | \$ 31.87             |

NOTA: Las primas del 10% o más, deberán ser aportadas en un solo pago.

**IV. Modalidad Venta de contado personas naturales.** Consiste en incentivar la venta de contado a través de un descuento en el precio de venta de aquellos inmuebles de mayor antigüedad de tenencia en el inventario de activos extraordinarios, el cual será aplicado sobre el valor determinado en el del avalúo técnico.

| <b>DESTINO</b>      | <b>HASTA 1 AÑO</b> | <b>MAS DE 1 A 5 AÑOS</b> | <b>MAS DE 5 A 10 AÑOS</b> | <b>MÁS 10 A 15 AÑOS</b> | <b>MAS DE 15 AÑOS</b> |
|---------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| INMUEBLE RECUPERADO | 5%                 | 15%                      | 25%                       | 30%                     | 35%                   |

El descuento será aplicado a los precios de venta hasta \$32,200.00 determinados en el avalúo técnico. Detalló las **Disposiciones Generales del Programa**, así: 1- Si el cliente habita el inmueble con un período de más de seis meses, no se otorgará financiamiento para habilitación, podrá aplicar a un RAM después de un año de haber escriturado y encontrarse sus pagos al día, si un inmueble fue desalojado, y el cliente se ha trasladado para habitarlo en un periodo menor a seis meses, se podrá incluir en el financiamiento el monto para habilitación a solicitud del cliente, y de acuerdo a su capacidad crediticia. 2- Los clientes que cumplan con el pago total de las 12 cuotas y en el plazo pactado de la modalidad a través de una Promesa de Venta, se les podrá otorgar el financiamiento de largo plazo sin considerar su calificación de la Central de Riesgo de la Superintendencia del Sistema Financiero. 3- Si los clientes desean financiamiento para construcción o RAM, deberán solicitarlo doce meses

después de escriturado, siempre y cuando el préstamo se encuentre al día. 4- Todos nuestros clientes podrán aplicar a todas las modalidades de financiamiento de este programa especial y optarán a la que sea de su conveniencia, situación crediticia o capacidad de pago. Señaló también las **Consideraciones del programa**: 1- Este programa especial se implementará como plan piloto para un periodo de dos años a partir de las adecuaciones y puesta en vigencia de la Norma Institucional relacionada, posterior a las correspondientes Autorizaciones de Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores. 2- El Programa está dirigido exclusivamente para la venta de Activos Extraordinarios con precios de venta hasta \$ 32,200.00, bajo el concepto de viviendas de interés social determinado por el FSV. Los inmuebles con precio de venta superiores al valor antes mencionado, se aplicará las condiciones crediticias actuales. 3- El Plan Piloto y sus posteriores prorrogas tendrán vigencia y aplicabilidad, mientras se tenga un mínimo de 250 activos extraordinarios en el Inventario de disponibles para la venta. Y como Restricciones: Al ex propietario del inmueble recuperado y su grupo familiar (cónyuge o compañera de vida e hijos), no aplicará ningún descuento y el precio de venta será el valor contable registrado en la fecha que ingreso al inventario de activos extraordinarios. Para los casos en que el valor contable sea menor al valor o precio de venta, se venderá por el precio mayor. En cuanto a la **Gestión de Cobranza del Programa**, se detallan las siguientes: 1- Cada Promotor tendrá bajo su responsabilidad una cartera de hasta 300 clientes del sector de ingresos variables la cual tendrá que haber sido gestionada por él, a fin de atenderlos posterior a la venta y realizar gestiones de cobranza de cuotas hasta por un periodo de 24 meses posteriores a la formalización. 2- El incentivo inicial, aplicará a partir del manejo de una cartera de 100 clientes del sector de ingresos variables. 3- El cliente que cumpla 2 años sin retraso en sus pagos, sale de la cartera que maneja el promotor. 4- Si el indicador de mora de un Promotor mejora por dar de baja en su cartera a casos que pasen a recuperación, ésta no generará incentivo total en 3 meses. 5- La cartera de clientes de los promotores no pasará a gestión de cobro externo ni será gestionada por la Unidad Administración Cartera, mientras esté a cargo del Promotor, ni podrá recibir dinero en efectivo de los clientes. 6- La asignación de inmuebles recuperados del inventario de activos extraordinarios a los promotores será equitativa. 7- La comisión será otorgada por el cumplimiento del indicador en porcentaje, el cual se determina dividiendo los saldos adeudados desde un día de mora en adelante, entre el saldo total adeudado de la cartera administrada. Si posee más del 3% no tendrá comisión sobre esta meta. 8- La meta del indicador de sanidad de cartera de cada Promotor no podrá ser mayor a la meta institucional. La tabla de incentivos para el promotor será de la siguiente forma:

| PUESTO DE TRABAJO                 | CONCEPTO DE COMISIÓN         | ORO            |          | PLATA             |          | BRONCE           |         |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------|----------|-------------------|----------|------------------|---------|
|                                   |                              | META (%)       | VALOR    | META (%)          | VALOR    | META (%)         | VALOR   |
| Promotor de viviendas recuperadas | Índice de sanidad de cartera | Hasta el 1.00% | \$150.00 | De 1.01% al 2.00% | \$100.00 | De 2.01% al 3.0% | \$50.00 |

Seguidamente presentó el **Impacto y los Beneficios** de este programa, así: 1- Incremento en las ventas de activos extraordinarios. Con el programa se procura atender las necesidades de vivienda, que se constituye en una estrategia que permitirá cumplir con las metas de comercialización de los activos extraordinarios y como un valor agregado la disminución sustantiva de los mismos. 2- Acceso a financiamiento y vivienda a sectores altamente vulnerables. Básicamente, son grupos familiares que carecen de una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad y que, por sus escasos recursos económicos, es decir

no poseen la capacidad de ahorro para aportar una prima. 3- Contribución a la Disminución del Índice de Mora. El promotor de venta interno realizará las gestiones de cobranza por un periodo de 24 meses posteriores a la formalización de la escritura. 4- Contribución al logro de misión del FSV. Porque la Misión Institucional establece: «Otorgar ágilmente créditos hipotecarios, para mejorar la calidad de vida de los trabajadores, con énfasis en sectores vulnerables» la puesta en marcha de este programa nos permitirá cumplir con esta parte de la misión, en la atención de un buen número de familias Salvadoreñas que no poseen un techo digno. En tal sentido los **ACTIVOS EXTRAORDINARIOS** del FSV se convierten en una alternativa viable para atender a sectores poblacionales de bajos recursos económicos y altamente vulnerables. También presentó cuadro de **ANALISIS DE COSTO BENEFICIO DE PROYECTO**. También expuso las **ESTRATEGIAS DEL PROGRAMA**, que comprende estrategias de ventas y estrategias operativas, así como la nueva organización y funciones del Área de Activos Extraordinarios, que tendrá dos grandes funciones: 1- Administración de los activos extraordinarios, que realiza actualmente. 2- Promoción y venta de los activos extraordinarios. Detalló el plan de implementación de este nuevo programa, que comprende 12 actividades proyectas a un plazo de 4 meses. Todo ello de conformidad con los detalles señalados en el documento que se anexa a la presente acta. Luego de lo expuesto se solicita a Junta Directiva dar por conocida la propuesta y autorizar que se someta a consideración de la Asamblea de Gobernadores. Junta Directiva, conocida la solicitud presentada por el Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Dar por conocida la propuesta del nuevo Programa Vivienda Social.
- B) Autorizar se someta a consideración de la Asamblea de Gobernadores la implementación del Programa Vivienda Social.
- C) Autorizar las adecuaciones en sistemas y normativas necesarias para la ejecución del Programa.
- D) Ratificar el punto en esta misma sesión.

**IX) AUTORIZACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.**

**SUPRESIÓN DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 24 LIT. D) LAIP**



**X) PRÓRROGA DE CONTRATO DE KIOSCO INFORMÁTICO EN PLAZA MUNDO.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, la solicitud de prórroga del contrato de arrendamiento del kiosco en Plaza Mundo. Para su presentación invitó al Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, quien indicó que el Kiosco Informático propiedad del FSV, se encuentra ubicado en el Centro Comercial Plaza Mundo, en el espacio C-110, según Contrato de Arrendamiento firmado con la sociedad DEICE S.A. de C.V. en el año 2011. En febrero de 2015 se autorizó el cambio de ubicación al espacio ATM-01-114. El canon de arrendamiento anual es de \$4,746.00 que incluye IVA, en concepto de arrendamiento fijo, a razón de \$395.50 con IVA mensuales, el cual se ha mantenido desde el año 2011. El contrato vence el próximo 2 de mayo de 2017, sin embargo es prorrogable por períodos iguales en forma automática. Presentó gráficas sobre datos de cantidad de impresiones por kioscos según ubicación para el período 2015 – 2016 y sobre consultas realizadas en el kiosco ubicado en Plaza Mundo para el período del 2015 – 2016, que llegan a un total de 29,421. Por tanto, considerando la importancia de este servicio a nuestros clientes, se solicita aprobar la prórroga del contrato. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Autorizar las gestiones de la prórroga de arrendamiento en los mismos términos y condiciones, conforme a la cláusula IV) Plazo del Contrato de Arrendamiento de espacio de uso comercial para el Kiosco Informático, para el período del 2 de mayo de 2017 al 1 de mayo de 2018.
- B) Autorizar se delegue en el Ing. Joaquín Antonio Martínez Molina, en su calidad de Jefe de Área de Servicios en Línea, para que en nombre y representación del FSV, efectúe el cruce de notas correspondiente a la prórroga del Contrato de arrendamiento.
- C) Este punto se ratificar en esta misma sesión.

**XI) INFORME SOBRE APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2017.** El Presidente y Director Ejecutivo informo a los Directores sobre la aprobación del Presupuesto de Ingresos y Egresos 2017. Para efectuar presentación invitó al Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas quien indicó que el presupuesto 2017 fue aprobado por Junta Directiva, según el Punto XI) del Acta de sesión No. JD-192/2016 del 20 de octubre de 2016, y por Asamblea de Gobernadores, según Punto 5) del Acta de Sesión No. AG-152 del 8 de diciembre de 2016. Acotó además que se envió la versión definitiva a la Dirección General de Presupuesto, del Ministerio de Hacienda, el 12 de enero de 2017 y fue aprobado según Decreto Ejecutivo N° 19 en el Diario Oficial N° 67, Tomo 415 correspondiente al día 5 de abril de 2017, con las mismas cifras globales solicitadas por un monto de US\$199,319,405.00. En el contexto del decreto se incluye el numeral II-Disposiciones Especificas en las que se agrega el numeral 5, que incluye lo siguiente: “Las modificaciones autorizadas por la Asamblea de Gobernadores, relacionadas con cambios en la Estructura Presupuestaria aprobada en el Decreto Ejecutivo que contiene el Presupuesto Especial del Fondo Social para la Vivienda, que impliquen incremento o disminución en el Crédito Presupuestario, deberán ser solicitadas al Ministerio de Hacienda, quien emitirá su opinión y gestionará su aprobación mediante el correspondiente Decreto Ejecutivo de la manera como se establece 16, letra c) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda. Luego de la exposición, se solicita a Junta Directiva, darse por informada de la aprobación del presupuesto y autorizar la ejecución anual del mismo, de conformidad con el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, luego de conocido el informe sobre la aprobación del presupuesto de ingresos y egresos 2017, presentado por el Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Dar por conocida la aprobación del Presupuesto Especial 2017 del Fondo Social para la Vivienda para su debida ejecución con las cifras anuales aprobadas, según las disposiciones específicas del Decreto Ejecutivo.
- B) Este punto se ratifica en la misma sesión.

**XII) APROBACION DE BASES DE LICITACIÓN PÚBLICA N° FSV-07/2017 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, las BASES DE LICITACIÓN PÚBLICA N° FSV-07/2017 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”. Para su presentación invitó al Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes, Gerente Técnico en Funciones y al Licenciado Rafael Antonio García, Coordinador de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI). Indicó el Arquitecto Villalta que esta licitación se efectúa a fin de contratar los servicios de hasta 40 peritos valuadores para la elaboración de avalúos de inmuebles. Indicó los requerimientos específicos que se solicitan, los criterios de evaluación, garantías, etc. Junta Directiva, luego de conocer las Bases de licitación presentadas por el Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes, Gerente Técnico en Funciones y el Licenciado Rafael Antonio García, Coordinado de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Aprobar las BASES DE LICITACIÓN PÚBLICA N° FSV-07/2017 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”.
- B) Este punto se ratifica en esta misma sesión.

**XIII) INFORME DE LIBRE GESTIÓN N° FSV-559/2016 “SERVICIO DE TRANSPORTE PARA EL PERSONAL DE FSV”.**

**SUPRESIÓN DE INFORMACIÓN RESERVADA, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. 19 LIT. H) LAIP-DECLARATORIA DE RESERVA N° JD-2017/1432.**

































**XIV) LINEAMIENTOS DE AHORRO Y EFICIENCIA 2017.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, un informe sobre los resultados de la auditoria al SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD. Para su presentación invitó al Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, quien indicó como antecedentes, que el GOES emite Decretos Ejecutivos sobre Políticas de Ahorro y Eficiencia en el Gasto del Sector Público, éstos tienen como fin fomentar ahorros, impulsando una administración honesta y transparente del gasto público, promoviendo que éste se ejecute con criterios de eficiencia y racionalidad, con el fin de contribuir a la consolidación del país, sin afectar las erogaciones de aquellos recursos que están relacionados directamente al cumplimiento de los propósitos y metas institucionales, en función de las prioridades nacionales. En el punto VII) del acta de sesión de Junta Directiva N° JD-182/2014 del 2 de octubre de 2014, se autorizaron los lineamientos institucionales de ahorro y austeridad del FSV; los cuales han sido modificadas en dos oportunidades, siendo: 1° modificación en sesión de Junta Directiva N° JD-230/2014 del 04 de diciembre de 2014 y 2° modificación en sesión de Junta Directiva N° JD-105/2015 del 11 de junio de 2015. El 27 de marzo de 2017, el Órgano Ejecutivo ha emitido el más reciente Decreto sobre dichas Políticas, identificado como DECRETO No. 18 "POLÍTICA DE AHORRO Y DE EFICIENCIA EN EL GASTO DEL SECTOR PÚBLICO 2017", el cual está vigente a partir de dicha fecha. Las disposiciones contenidas en el Decreto referido, serán de aplicación obligatoria por parte de todas las Dependencias del Gobierno Central y las Instituciones Autónomas. Explicó que de conformidad a lo establecido Artículo 3 y/o 4 de dicho Decreto Ejecutivo, el FSV como Institución de Crédito Autónoma y Autosostenible, que no percibe recursos del Gobierno Central para ejecutar su Programa de Inversión y que no está sujeta a las Disposiciones Generales del Presupuesto General de la Nación, aplicará en lo que corresponda y sin contravención de su ley de creación, las disposiciones contenidas en el Decreto Ejecutivo 18. En cuanto a responsabilidad, indicó que dado que en el FSV se han autorizado Lineamientos de Ahorro propios en anteriores ocasiones, considerando lo establecido en anteriores Decretos, éstos serían complementados con las variantes del nuevo Decreto del año 2017. Esto, respetando las prestaciones que por ley, contratos colectivos de trabajo, reglamentos, instructivos de prestaciones o cualquier otro instrumento normativo, tenga contempladas a la fecha de aprobación del Decreto Ejecutivo 18. La aplicación de la Política de Ahorro y Eficiencia en el Gasto del Sector Público es responsabilidad de los Señores Titulares de cada Institución, debiendo la Secretaría de Participación, Transparencia y Anticorrupción de la Presidencia de la República (SPCTA), realizar un monitoreo periódico del cumplimiento de la misma. Los responsables de las Unidades Financieras Institucionales están obligados a presentar un Informe Gerencial al Titular de la Institución, en el que se cuantifiquen los ahorros obtenidos por la aplicación de cada una de las medidas implementadas, incluyendo una breve explicación de las acciones ejecutadas para su cumplimiento, debiendo remitir una copia a la Dirección General de Presupuesto y a la SPCTA, a más tardar 10 días hábiles después de finalizado cada periodo de tres meses. Las Unidades financieras institucionales, en conjunto con la máxima autoridad y la Gerencia General, serán los encargados de la adecuada y oportuna difusión de las presentes medidas, a las Unidades Estratégicas, de Staff, administrativas y operativas de su Institución. En cuanto

a seguimiento y control señaló que el Ministerio de Hacienda, por medio de la DGP, consolidará la información remitida por las Instituciones, a efecto de preparar un Informe Ejecutivo para ser remitido al Despacho de Hacienda, con copia a la SPCTA, sobre los resultados reportados de la aplicación de la Política; asimismo, podrá verificar el cumplimiento y aplicación del Decreto 18. La aplicación y cumplimiento de la política será monitoreada por la SPCTA, para lo cual se apoyará en la red de Auditores Internos (Art. 8 Decreto 18). En consecuencia se requiere la incorporación de nuevos Lineamientos de Ahorro y Eficiencia del FSV para la ejecución del presupuesto 2017. Estas modificaciones a los lineamientos incorporan cambios en los siguientes aspectos: Remuneraciones y Plazas; Adquisición de Bienes y Servicios; Inversiones en Activos Fijos. Cada ítem fue presentado y detallada su modificación, de conformidad con lo indicada en el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Autorizar los Lineamientos de Ahorro y Eficiencia del FSV para la ejecución del presupuesto 2017.
- B) Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo para que haga llegar los lineamientos, al Ministerio de Hacienda, al Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano; a la Secretaría para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República y a la Secretaría de Participación Ciudadana, Transparencia y Anticorrupción de la Presidencia de la República.

**XV) MONITOR DE OPERACIONES AL MES DE MARZO 2017.** El Presidente y Director Ejecutivo invito al Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, para presentar a los Directores, el Monitor de Operaciones al mes de marzo 2017. Este documento preparado por la Gerencia de Planificación proporciona una comparación estadística de los resultados acumulados del presente año con los resultados de los últimos cuatro años. En resumen, con respecto a los principales rubros se obtuvieron ingresos de operación durante el período enero - marzo por \$26.89 millones y egresos de operación por \$15.65 millones, resultando un excedente de \$11.25 millones. La cartera hipotecaria alcanzó 98,889 préstamos vigentes con adeudos de \$951.04 millones. Los créditos otorgados del período fueron 1,355 por \$24.62 millones. Los activos extraordinarios acumulan 195 inmuebles por \$1.94 millones, que comprenden 188 ventas al crédito por \$1.90 millones y 7 ventas al contado normales por \$0.05 millones. Fueron atendidas 4,110 devoluciones de cotizaciones por \$2.38 millones que comprenden capital e intereses. Adicionalmente se realizaron 1,052 traslados de cotizaciones a saldos de préstamos por \$0.27 millones. Del total de la cartera hipotecaria, el 99.4% (98,293 hipotecas) están inscritas y un 0.6% (596 hipotecas) están en su período normal de inscripción. Al mes informado se han inscrito 1,187 hipotecas. La Disponibilidad Financiera alcanzó \$43.91 millones, que no incluye \$2.68 millones que corresponden al Fondo de Protección del Personal del FSV. También fue presentado el seguimiento al plan de Comunicaciones y Publicidad Institucional. Junta Directiva, conocido el documento preparado por el Gerente de Planificación, y luego de efectuar el análisis y comentarios correspondientes, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibido el Monitor de Operaciones, Disponibilidad Financiera y seguimiento al plan de Comunicaciones y publicidad institucional, todos al mes de marzo 2017.

**XVI) INFORME DE SEGUIMIENTO AL PLAN ANUAL OPERATIVO (PAO) A MARZO DE 2017.** El Presidente y Director Ejecutivo invitó al Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, para presentar a los directores, el Seguimiento y Evaluación del Plan Anual Operativo (PAO) correspondiente al periodo Enero- Marzo de 2017. Explicó que se trae este informe, basado en la autorización de Asamblea de Gobernadores en sesión N° AG-152/2016, del 8 de diciembre de 2016, que indica: "Instruir a Junta Directiva para que dé seguimiento periódico al presente Plan y efectúe los ajustes necesarios que estén debidamente justificados. Autorizar las modificaciones en el Plan Estratégico Institucional (PEI) vigente que se originen por la ejecución del PAO 2018." La presentación comprendió: la Ejecutoria de los proyectos e indicadores 2017 y el Informe de Evaluación. En lo que se refiere a la Evaluación del PAO, se expusieron las 4 áreas Estratégicas: 1- Gestión Crediticia, con 8 proyectos y 15 indicadores. 2- Servicio al Cliente, con 7 proyectos y 9 indicadores. 3- Fortalecimiento Financiero, con 10 proyectos y 14 indicadores y 4-Desarrollo Institucional, con 18 proyectos y 25 indicadores. En resumen, el cumplimiento de indicadores presenta: 36 indicadores cuyo cumplimiento se ubicó dentro del rango de aceptación, 3 indicadores dentro del rango de tolerancia superior, 2 indicadores dentro del rango de tolerancia inferior, 3 en el rango de alarma superior y 5 en el rango de alarma inferior y 14 indicadores que no esperaban resultados durante el periodo. Señaló que los resultados alcanzados al mes de Marzo de 2017 en los rubros institucionales prioritarios muestran el siguiente cumplimiento: Colocación de Créditos alcanzó en número de casos 126.64% y en monto 117.18%; Tiempos promedio de trámite para el otorgamiento de Vivienda Nueva 105.08%; Tiempos promedio de trámite para el otorgamiento de Vivienda Usada 80.74% y Tiempo promedio de trámite para otorgamiento de crédito para Otras líneas 92.34%; Índice de mora de Cartera Hipotecaria el 94.54%; captación de cuotas de préstamos 104.89%. Luego de la exposición, se solicita a Junta Directiva dar por recibido el informe expuesto, de conformidad con el documento que se anexa a la presente acta. Junta Directiva, luego de conocer los datos expuestos por el licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibido el Seguimiento y Evaluación del Plan Anual Operativo (PAO) a Marzo 2017.

**XVII) INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORIA AL SGC.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, un informe sobre los resultados de la auditoría al SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD. Para su presentación invitó al Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, quien indicó que el Sistema de Gestión de la Calidad (SGC) del FSV obtuvo su certificación el 17 de abril de 2009, según registro de empresa ER-0432/2009 otorgado por el Comité de Certificación de AENOR Internacional; y, de acuerdo al procedimiento establecido por los organismos certificadores, se ha sometido a sus seguimientos anuales y dos nuevos ciclos de renovación. A la fecha se han completado 9 auditorías externas y 9 auditorías internas al SGC, que han contribuido a la mejora continua de la totalidad de procesos certificados (22 procesos) orientados a la satisfacción de nuestros usuarios. Del 19 al 25 de abril del presente año, se realizó la auditoria de seguimiento a la certificación con la adaptación a la nueva norma ISO 9001:2015 y cuyos resultados se presentan en este informe. Esta tiene como objetivo determinar la conformidad del sistema de gestión de la organización auditada con los criterios de auditoría con adaptación a la Norma ISO 9001:2015. También evaluar su capacidad para cumplir con los requisitos legales, reglamentarios y contractuales aplicables. Y evaluar su eficacia para

cumplir los objetivos especificados y cuando corresponda, identificar posibles áreas de mejora de la organización/empresa. Expuso en detalle el Plan de Auditoría que se realizó cada uno de los días de dicha auditoría, señalándose que como resultados obtenidos los siguientes: 7 puntos fuertes, 1 no conformidad, 12 observaciones y 11 oportunidades de mejora, todo lo cual fue presentado en cuadros con detalles. Es importante resaltar que como puntos fuertes se detallan los siguientes: 1. La alta implicación y compromiso de la Presidencia, Gerencia General, Gerentes, Jefes y todo el personal de la organización en la mejora continua del Sistema de Gestión de Calidad. 2. Baja en índice de mora y fortaleza patrimonial. 3. La implementación de la herramienta de inteligencia de negocios para la toma de decisiones. 4. Ampliación de puntos de pago de 4 a 8 instituciones en el año 2016. 5. La Modernización de sitio web y lanzamiento de aplicación móvil de la institución en el mes de MARZO 2017. 6. La calificación obtenida por el sitio web del FSV, por La Secretaria de Comunicaciones de la Presidencia y de la Dirección de Innovación Tecnológica e informática de la presidencia, calificándolo como estandarizado y seguro. 7. La ampliación del Convenio con el Centro Nacional de Registro (CNR) a partir de Enero 2017 que permite la inscripción dentro del FSV para once de los departamentos del país. Luego de la exposición se concluye que la auditoría externa de calidad, de mantenimiento y adaptación a la norma ISO 9001:2015, realizada por AENOR Centroamérica del 19 al 25 de abril 2017 finalizó con resultados positivos, producto del esfuerzo de la Administración Superior, todo el personal de las diferentes Gerencias, Unidades, Áreas y de los auditores internos de calidad. Se destacó, por los auditores externos, que “puede concluirse que el Fondo Social para la Vivienda dispone de un sistema de gestión maduro y eficaz. Por tanto hemos realizado la adaptación del sistema de gestión al estándar versión 2015 con éxito.” Finalmente se solicita a Junta Directiva dar por recibido el presente informe. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el Licenciado Luis Josué Ventura Hernández, Gerente de Planificación, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Dar por conocidos los resultados obtenidos de la Auditoría de seguimiento de Certificación al Sistema de Gestión de Calidad del Fondo Social para la Vivienda la cual ha comprobado el Sistema respecto a los requisitos especificados en la norma de referencia ISO 9001:2015 y considerándose que la organización cumple satisfactoriamente los requisitos establecidos en la norma de referencia, detallados en el presente Informe.
- B) Felicitar al personal del FSV por lograr la adaptación a la Norma ISO9001:2015 y exhortar a continuar con la mejora del Sistema de Gestión de Calidad del Fondo Social para la Vivienda y el cumplimiento de los objetivos institucionales.

**XVIII) INFORME SOBRE CAMBIO DE PERSPECTIVA EN LA CALIFICACION DE RIESGO DEL FSV POR PARTE DE ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V.** El Presidente y Director Ejecutivo informó a Junta Directiva sobre el cambio de perspectiva en la calificación de riesgo del FSV por parte de ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V. Explicó el Gerente General que con fecha 24 de abril de 2017, se recibió Informe de Clasificación de la Sociedad ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., que literalmente dice: “...Por otra parte el Comité de Clasificación de Zumma Ratings dictaminó asimismo modificar la perspectiva a Negativa desde Estable con base a la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2016 e información subsecuente al 17 de abril del presente año. Tal decisión se fundamenta en el hecho que entre el 10 y 13 de abril de 2017, las tres agencias globales de clasificación de riesgo modificaron el rating soberano de El Salvador por el no pago por parte del Gobierno de los intereses correspondientes a los Certificados de Inversión Previsional (CIP's) adquiridos por los Fondos de Pensiones. Así,

Fitch Ratings modificó la calificación a CCC, S&P a CCC- y Moody's a Caa1. Dicho evento lleva Zumma Ratings a valorar el grado de seguridad y fortaleza del Estado como soporte para el Fondo Social para la Vivienda y el resto de instituciones financieras autónomas, creadas para desarrollar e implementar políticas nacionales en sus respectivos sectores; soporte que a la fecha se ha debilitado. En opinión de Zumma Ratings, el cumplimiento al Acuerdo Marco para la Sostenibilidad Fiscal, Desarrollo Económico y Fortalecimiento de la Liquidez al Gobierno de El Salvador, es clave para la mejora de las perspectivas del país..." Explicó que al respecto se ha informado a Zumma Ratings el desacuerdo de la Administración Superior con la decisión de modificar la perspectiva a Negativa, explicándoles que se considera que se está afectando la percepción de riesgo de nuestra institución, sobre la base de potenciales efectos adversos que aún no se ven materializados, y que en todo caso no existe certeza que afecten realmente la sólida posición financiera y patrimonial del FSV, ya que reiteramos que el desempeño institucional no está vinculado a ningún apoyo del Estado. Junta Directiva se da por informada.

**XIX) ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN.** Los Directores presentes, conforme lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Acceso a la Información Pública y a lo establecido en los Arts. 27 y 28 del Reglamento de la Ley de Acceso a la Información Pública; y punto VIII del acta de sesión de Junta Directiva JD-080/2012 del 4 de mayo de 2012, por unanimidad **RESUELVEN:**

Declarar como información reservada el Punto **XIII. INFORME DE LIBRE GESTIÓN N° FSV-559/2016 "SERVICIOS DE TRANSPORTE PARA EL PERSONAL DE FSV"** y sus respectivos anexos, en base a lo determinado en el Art. 19 letra h, ya que su divulgación puede generar un perjuicio al solicitante y dar una ventaja indebida a un tercero. Esta declaratoria de reserva se otorga por el plazo de diez días tomando en consideración el cierre del ejercicio fiscal. Pueden tener acceso y conocimiento de este punto: La Presidencia y Dirección Ejecutiva, la Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia Administrativa, Gerencia Legal, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Planificación, Consejo de Vigilancia y las Jefaturas de las Unidades y/o Áreas involucradas, en lo que a sus funciones corresponda.

Y no habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión a las veinte horas con treinta minutos del día mencionado al inicio de la presente acta que firmamos:

La presente acta es conforme con su original, la cual se encuentra firmada por los Directores: Arq. José Roberto Gochez Espinoza, Lic. José Federico Bermúdez Vega, Lic. Roberto Díaz Aguilar, Lic. José María Esperanza Amaya, Lic. Carlos Gustavo Salazar Alvarado, Ing. Enrique Oñate Muyschondt y Sr. Gilberto Lazo Romero, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, Lic. José Tomás Chévez Ruíz.

