

ACTA DE SESION DE JUNTA DIRECTIVA N° JD-098/2017
DEL 1 DE JUNIO 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 uno de junio 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, 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. APROBACION DE PRESTAMOS PERSONALES
- V. AUTORIZACION DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS
- VI. INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCION DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACION DE CREDITOS EN MORA AL MES DE ABRIL DE 2017
- VII. PRORROGA DEL CONTRATO LICITACION PUBLICA FSV-10/2016 "GESTION DE COBRO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA DEL FSV"
- VIII. SOLICITUD DE MOASY BORELLY GARCIA DÍAZ DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO CIUDAD PACIFICA I ETAPA
- IX. INFORME SOBRE CARTA DEL INGENIERO JOSE ROBERTO CAMPOS SOBRE PROYECTO ANA CAMPOS
- X. 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-097/2017 del 31 de mayo de 2017, la cual fue ratificada.
- III) RESOLUCION DE CREDITOS PARA VIVIENDA. El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, 34 solicitudes de crédito por un monto de

\$504,296.30, según consta en el Acta N° 098 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) APROBACION DE PRESTAMOS PERSONALES.

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

V) AUTORIZACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.

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

VI) INFORME DE AVANCE EN LA EJECUCION DEL PLAN INTEGRAL DE RECUPERACION DE CREDITOS EN MORA AL MES DE ABRIL DE 2017. El Presidente y Director Ejecutivo informa a Junta Directiva sobre el desarrollo del Plan Integral de Recuperación de Créditos en Mora (PIM) al mes de abril de 2017, en cumplimiento a lo instruido en el punto III) numeral 5 del acta de Sesión de Junta Directiva N° JD-18/2001, del 26 de febrero de 2001. Para exponer en detalle los resultados, invitó al Gerente de Créditos, Ingeniero Luis Gilberto Barahona. El Gerente invitado indicó que la mora al mes de abril de 2017, es de 3,364 préstamos por \$31.88 millones, resultando un índice de mora del 3.40% en número y 3.34% en monto. Señaló además que este índice, comparado con el índice de mora al mes de abril de 2016 de 4.35%, muestra que la mora ha variado en 101 puntos porcentuales. Presentó estadísticas varias, relacionadas con la gestión de la mora. Se presentó la situación de reservas de saneamiento de cartera en mora y su comportamiento trimestral; la mora de programas especiales y su gestión de cobro; y la mora por línea de crédito. También informó que al mes de abril de 2017, se han captado en efectivo \$47.6 millones por un total de 429,065 cuotas. Del total captado en efectivo, corresponden a aplicaciones a saldos en mora \$18.4 millones. Adicionalmente expresó que se han aplicado a créditos en mora: \$488.1 miles por daciones en pago; \$1.1 millones por refinanciamientos o reestructuración de créditos; y \$82.9 miles por aplicación de cotizaciones a préstamos en mora. Sobre esto último se han aplicado cotizaciones a préstamos desde noviembre de 2005 al mes de abril de 2017, un total de \$27.3 millones en un total de 115,241 casos, resultando después de dicha aplicación, que 7,883 casos se cancelaron; 88,290 se mantienen sanos o sanearon su crédito; 9,053 mantuvieron mora de hasta 90 días, y 10,015 aun permanecieron como créditos vencidos con más de 90 días en mora correspondientes a dicho período. Adicionalmente se presentó una comparación de la recuperación de pagos en los últimos tres años, y una comparación de cuotas recibidas entre cuotas teóricas en número y monto. También se informó sobre los resultados de: plan de reducción de cuotas para mantener sanidad de cartera; planes temporales de pago por desempleo; y reestructuraciones de deuda, informando de las principales causas y estadísticas de daciones en pago, con un acumulado por año a abril de 2017, de 150 daciones contra 165 daciones en el mismo período del año 2016. Finalmente, se presentó de forma integral, el cuadro estadístico sobre la gestión de la cartera hipotecaria al mes de abril de 2017 y la gestión que se hace para la recuperación de los créditos que se registran en cuentas de orden. Asimismo se incluyó en este informe el seguimiento sobre la gestión de cobro de cuentas de orden y su recuperación y los resultados de los contratos de gestión de cobro administrativo externo. Junta Directiva luego de conocer los detalles del informe presentado por el Gerente de Créditos, Ingeniero Luis Gilberto Barahona por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibido el informe del Plan Integral de Mora (PIM) al mes de abril de 2017, el cual incluye la aplicación de cotizaciones a préstamos, las medidas para contrarrestar la mora en el FSV, la comparación de la recuperación de los pagos durante los últimos tres años, el seguimiento sobre las cuentas de orden y su recuperación y el indicador del número y monto de cuotas recibidas entre el número y monto teórico.

VII) PRÓRROGA DEL CONTRATO LICITACIÓN PÚBLICA N° FSV-10/2016 “GESTIÓN DE COBRO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA DEL FSV”



VIII) SOLICITUD DE MOASY BORELLY GARCIA DÍAZ DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO CIUDAD PACIFICA I ETAPA.

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

IX) INFORME SOBRE CARTA DEL INGENIERO JOSE ROBERTO CAMPOS SOBRE PROYECTO ANA CAMPOS. El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores, informe sobre carta del Ingeniero Jose Roberto Campos. Para tal efecto invitó al Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes, Gerente Técnico en Funciones, para efectuar una presentación. En la presentación el Gerente invitado explicó que con fecha 18 de mayo 2017, se recibió en Gerencia Técnica copia de carta en la que el Ing. Jose Roberto Campos se queja de malos tratos para con su proyecto Ana Campos. Como antecedentes, se indicó que al proyecto Ana Campos, de Constructora La Fortuna, S.A. DE C.V. ubicado en Kilometro 59 carretera CA8, Cantón Cuntán, Municipio de Izalco, Sonsonate se le otorgó factibilidad de Financiamiento para largo plazo, según punto VII) del acta de Sesión de Junta Directiva N° JD-100/2016 del 2 de junio de 2016, con la siguiente restricción: Previo a las solicitudes de crédito se deberán concluir las siguientes obras y presentar los documentos correspondientes: -Para el sistema de aguas lluvias, construcción de caja tragante, caja de detención y cabezal de descarga al Rio Chutía. -Para las aguas negras, certificación del sistema de tratamiento de aguas negras HIDRO PUR SEPTIC. Las dos obras fueron propuestas por el constructor al momento de aprobar los planos del proyecto ante el VMVDU, como consta en copia de planos aprobados que se tiene en el archivo del proyecto que está resguardado en el Área de Supervisión de Proyectos del FSV. Señaló que el 25 de agosto 2016, según punto XIII) del acta de Sesión de Junta Directiva N° JD-153/2016 le fue concedida modificación de los precios de venta de las viviendas. También se deja establecido que antes de proceder a otorgarse los créditos la empresa deberá cumplir con las condiciones establecidas en la Factibilidad aprobada el 2 de junio de 2016, en sesión de Junta Directiva N° JD-100/2016. El incremento en el precio de venta de las viviendas el constructor lo solicita exponiendo que su costo fue afectado por las obras de protección efectuadas en el acceso al proyecto, terraza interior techada, incorporación de dormitorio de servicio al área construida y al biodigestor marca Hidropur para el tratamiento de las aguas negras y servidas de la vivienda, obras que han impactado también el valor de la v2 de terreno. Informó que a esta fecha solo se ha recibido en el área de Supervisión de Proyectos para Visto Bueno (de documentación técnica), un trámite de crédito (vivienda 12, expediente 21968, recibido y trabajado el día 12 de octubre 2016), trámite que fue pasado con Visto Bueno pero condicionada su escrituración a la re documentación del expediente con la recepción de la vivienda en trámite por parte del VMVDU, así como del Permiso de Habitar correspondiente; a la fecha no ha sido presentado a Supervisión de Proyectos el expediente con la re documentación del trámite. (Esta acción es permitida por nuestros procedimientos y la que se realiza con todos los proyectos que así se presentan). La exigencia de Visto Bueno en el trámite de vivienda nueva de parte del Área de Supervisión de proyectos es general para todos los proyectos: "Las viviendas deberán estar

completamente terminadas y con las respectivas autorizaciones, recepciones y habilitaciones que exigen los organismos reguladores correspondientes". Cualquier modificación al proyecto debe ser notificada al FSV con su respectiva evidencia. La segunda semana del mes de mayo 2017 el Ing. Jose Roberto Campos presento en el Área de Supervisión de Proyectos copia de carta que envió a MARN solicitando se le permita cambiar el Hidro pur Septic (solución para las aguas negras) por un humedal artificial y la Pila de retención para el agua lluvia por una zanja de Absorción. Pero no ha presentado la carta de respuesta por parte de MARN a su solicitud. Explicó que de parte de la Gerencia Técnica y sus áreas, siempre existe la disposición a ayudar al constructor en todo lo que sea necesario, siempre que la ley y nuestra normativa lo permitan. También expuso las siguientes consideraciones: 1- Las obras para el tratamiento de las aguas negras, como de las aguas lluvias exigidas en este caso, son las propuestas por el constructor y aprobadas en los planos presentados con permiso de construcción. 2- Si bien es cierto existe una carta solicitud de modificación de estas soluciones ante el MARN, el constructor no ha presentado al área de supervisión de Proyectos del FSV la resolución de esta solicitud. 3- Una de las causas por las que el constructor solicitó aprobación de incremento de precios es la construcción del sistema Hidro Pur Septic (que hoy solicita a MARN le permitan No construir). 4- Toda modificación a los planos constructivos debidamente aprobada por las instituciones respectivas, es recibida y atendida con la importancia que merece. 5- En ningún momento se le ha exigido al constructor, obras que no sean las que quedaron plasmadas en los permisos de construcción. Considerando lo anterior, el Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes, Gerente Técnico en Funciones recomienda a Junta Directiva darse por enterada del caso y autorizar a la Gerencia Técnica para que emita carta de respuesta bajo los términos siguientes: a) La factibilidad aprobada para el proyecto mantiene su vigencia tal y como fue emitida en su momento (inclusive su modificación de precios). b) Toda modificación al proyecto debe tener como respaldo las resoluciones respectivas de parte de las instituciones correspondientes. c) Una vez el constructor tenga los permisos para las modificaciones expuestas por él y sean presentados (los permisos) al Área de Supervisión de Proyectos del FSV, éstas podrán ser atendidas e incorporadas en el archivo del proyecto. Junta Directiva luego de evaluar la solicitud, conclusiones y recomendación del Arq. Oscar Mauricio Villalta Apontes, Gerente Técnico en Funciones, por unanimidad **ACUERDA:**

A) Darse por enterada del caso.

B) Autorizar a la Gerencia Técnica para que emita carta de respuesta al Ing. Jose Roberto Campos, bajo los términos siguientes: a) La factibilidad aprobada para el proyecto Ana Campos mantiene su vigencia tal y como fue emitida en su momento (inclusive su modificación de precios). b) Toda modificación al proyecto debe tener como respaldo las resoluciones respectivas de parte de las instituciones correspondientes. c) Una vez el constructor tenga los permisos para las modificaciones expuestas por él y sean presentados (los permisos) al Área de Supervisión de Proyectos del FSV, éstas podrán ser atendidas e incorporadas en el archivo del proyecto.

C) Ratificar este punto en esta sesión.

X) 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 de acta siguiente:

Punto VI. PRORROGA DEL CONTRATO LICITACION PUBLICA FSV-10/2016 "GESTION DE COBRO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA DEL FSV", y sus respectivos anexos, conforme a lo determinado en el **Art. 19 letra h)**, por cuanto su divulgación puede dar una ventaja indebida a un tercero. Esta reserva se declara por el plazo de un año. Pueden tener acceso y conocimiento de este punto: La Presidencia y Dirección Ejecutiva, la Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia de Créditos, Gerencia de Planificación, Gerencia Legal, Unidad Técnica Legal, el 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 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. José María Esperanza Amaya, Lic. Carlos Gustavo Salazar Alvarado, Lic. Roberto Díaz Aguilar, Ing. Enrique Oñate Muyschondt y Sr. Gilberto Lazo Romero, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, Lic. José Tomás Chévez Ruíz.