

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES
N° AG-154 DEL 26 DE MAYO DE 2017

En la Sala de Sesiones del Fondo Social para la Vivienda, a las ocho horas del **día veintiséis de mayo del año dos mil diecisiete** se reunieron los señores miembros de Asamblea de Gobernadores: **SEÑOR GERSON MARTÍNEZ**, Ministro de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano y Presidente de la Asamblea de Gobernadores; **LICENCIADA SANDRA EDIBEL GUEVARA PÉREZ**, Ministra de Trabajo y Previsión Social; **INGENIERO JUAN ENRIQUE CASTRO PEREIRA**, Gobernador Propietario del Sector Patronal; **LICENCIADO WILLIAM OMAR PEREIRA BOLAÑOS**, Gobernador Propietario por el Sector Patronal; **SEÑOR VICTOR MANUEL RAMÍREZ**, Gobernador Propietario por el Sector Laboral; **SEÑOR ISRAEL SÁNCHEZ CRUZ**; Gobernador Propietario por el Sector Laboral; **INGENIERO RICARDO SALVADOR HERNANDEZ QUIRÓS**, Gobernador Suplente por el Sector Patronal; **LICENCIADO FÉLIX RAUL BETANCOURT MENÉNDEZ**, Gobernador Suplente por el Sector Patronal; **SEÑOR JOSE RAUL RIVAS LUNA**, Gobernador Suplente por el Sector Laboral; **SEÑOR JUNIOR ALEJANDRO AYALA**, Gobernador Suplente por el Sector Laboral, con el propósito de celebrar la Sesión número ciento cincuenta y cuatro de dicho Órgano Institucional. **AUSENTES CON EXCUSA: LICENCIADO CARLOS ENRIQUE CÁCERES CHÁVEZ**, Ministro de Hacienda y **LICENCIADO THARSIS SALOMÓN LÓPEZ**, Ministro de Economía. También estuvieron presentes por el Fondo Social para la Vivienda: **LICENCIADO JOSÉ TOMÁS CHÉVEZ RUÍZ**, Presidente y Director Ejecutivo; y el **LICENCIADO MARIANO ARISTIDES BONILLA**, Gerente General. La agenda desarrollada fue la siguiente:

1. COMPROBACIÓN DE QUÓRUM
2. APROBACIÓN DE AGENDA
3. APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR
4. PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
5. NOMBRAMIENTO DE DIRECTORES DEL SECTOR PATRONAL
6. VARIOS: 1- ANALISIS SOBRE PROYECTO CERO PRIMA
- 2- AJUSTE DE VIVIENDA SOCIAL POR INCREMENTO DEL SALARIO MINIMO
- 3- COTIZACIONES OBLIGATORIAS AL FSV PARA FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA
7. ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN

DESARROLLO

1. **COMPROBACION DE QUÓRUM.** De conformidad con el Art. 15 de la Ley del FSV se comprobó el quórum.

2. APROBACIÓN DE AGENDA. Fue aprobada.

3. APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR. Se leyó, aprobó y firmó el Acta de la sesión anterior, N° AG-153 del 16 de marzo de 2017.

4) PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL. El Presidente de la Asamblea invitó al Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, acompañado del Licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, para someter a aprobación de los señores Gobernadores, el PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL. El Licenciado Villegas Vásquez realizó la presentación, explicando 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 requeridas 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) 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. 6) 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. 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. 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. 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 podrá 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:

CONDICIONES DE CRÉDITO

Aporte de Prima Tasa de Interés

Menos de 10%	6%
* 10% o más	5%
* 20% o más	4%
* 25% o más	3%

**Ejemplo:
PRECIO DE VENTA DE \$8,920.00**

Monto de Prima Cuota mensual

\$ 0.00	\$ 57.90
\$ 892.00	\$ 47.22
\$ 1,784.00	\$ 37.90
\$ 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.

DESCUENTO POR TENENCIA (ANTIGÜEDAD)

DESTINO	HASTA 1 AÑO	MAS DE 1 A 5 AÑOS	MAS DE 5 A 10 AÑOS	MÁS 10 A 15 AÑOS	MAS DE 15 AÑOS
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.

Seguidamente presentó los **Impactos 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, no poseen la capacidad de ahorro para aportar una prima. 3- Contribución a la Disminución del Índice de Mora. Los promotores de venta internos realizarán las gestiones de cobranza por un periodo de 24 meses posteriores a la formalización de la escritura. 4- Contribución al logro de la misión del FSV, la cual 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 **ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO DE PROYECTO**, todo ello de conformidad con los detalles señalados en el documento que se anexa a la presente acta. Además se informó que Junta Directiva conoció el programa aquí expuesto, según el Punto VIII) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD-075/2017 del 27 de abril de 2017, y autorizó se sometiera a aprobación de la Asamblea de Gobernadores. Luego de lo expuesto se solicita a la Asamblea de Gobernadores autorizar el presente programa. Los Gobernadores, efectuaron algunos comentarios y observaciones, las cuales fueron debidamente respondidas. Finalmente, la Asamblea de Gobernadores, conocida en detalle la solicitud presentada por el Licenciado Carlos Orlando Villegas Vásquez, Gerente de Servicio al Cliente, acompañado del Licenciado René Cuéllar Marengo, Gerente de Finanzas, por unanimidad **ACUERDA:**

- A) Autorizar la ejecución del nuevo Programa Vivienda Social y política crediticia de cada una de las modalidades, a partir de las adecuaciones en los sistemas Normativo y Tecnológico, para un período de dos años.
- B) Que se presente a Junta Directiva un informe anual de evaluación del Programa Vivienda Social y se presente a esta Asamblea de Gobernadores, si es requerida alguna modificación a las condiciones de crédito de este Programa.

5) NOMBRAMIENTO DE DIRECTORES DEL SECTOR PATRONAL. El Presidente de la Asamblea consulta de nuevo a los Gobernadores del Sector Patronal, si presentarán en esta ocasión, propuesta ante la Asamblea de Gobernadores, a fin de nombrar a los nuevos miembros Propietario y Suplente para integrar la Junta Directiva del FSV. Esto dado que los miembros Representantes del Sector Patronal actuales ante la Junta Directiva del FSV, Señores Licenciado Roberto Díaz Aguilar e Ingeniero Enrique Oñate Muyschondt, Propietario y Suplente respectivamente, finalizaron su período el 10 de abril de 2016. Antes de esa fecha, el 7 de marzo de 2016, el Presidente y Director Ejecutivo solicitó a los Gobernadores representantes del Sector Patronal, que de conformidad con el Art. 17 letra a), e inciso segundo de la Ley del FSV, presentaran propuesta para la sustitución de sus representantes, lo cual a la fecha no ha sido posible. Al respecto los Gobernadores representantes del Sector Patronal presentes en la Asamblea, informaron que aún están en proceso de seleccionar a las personas idóneas, pero en la próxima sesión, presentarán propuesta para el nombramiento de los nuevos Representantes del mismo.

6) VARIOS: 1- ANÁLISIS SOBRE PROYECTO CERO PRIMA

El Ingeniero Juan Enrique Castro Pereira solicitó que se incorpore en esta agenda la solicitud de un análisis sobre el tema Cero Prima, para vivienda nueva, especialmente en los casos de los clientes que tienen una Orden de Descuento por laborar en una empresa

formal, lo que significa un arraigo seguro. Considera que el FSV no tendría pérdida alguna, pues lo que se haría es aumentar un 5% al crédito a otorgar. Solicita que en próximas Asambleas se pudiera considerar este tema, tomando en cuenta que ya se ha comentado el tema por parte de la Ministra de Trabajo y el Ministro de Economía.

2- AJUSTE DE VIVIENDA SOCIAL POR INCREMENTO DEL SALARIO MINIMO

El Ingeniero Juan Enrique Castro Pereira solicita la evaluación de efectuar el ajuste al techo de financiamiento para la vivienda nueva de interés social, debido al incremento en el salario mínimo a partir de este año, para lo cual la Administración comentó que está revisando el impacto financiero de dicha medida.

3- COTIZACIONES OBLIGATORIAS AL FSV PARA FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

El Lic. Chévez, Presidente y Director Ejecutivo, indicó sobre la propuesta del 1% en cotización, de las cuales un 0.75% sea del sector patronal y 0.25% del sector laboral. Señaló la necesidad de incrementar los flujos de ingresos de la Institución. Si la Asamblea de Gobernadores ve bien, como lo vió la Junta Directiva, para poder trabajar en ello. Tal como se presentó al Ministerio de Hacienda hace unos 5 años. Se tendría un flujo de \$20.0 a \$25.0 millones anuales. El Ingeniero Castro recomienda que la relación sea de 0.5% del Sector Patronal y 0.5% del Sector Laboral porque el sector productivo se ha visto impactado por situaciones internas y externas.

7) 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.

La presente acta es conforme con su original, la cual se encuentra firmada por los señores miembros de Asamblea de Gobernadores: Sr. Gerson Martínez, Licda. Sandra Edibel Guevara Pérez, Ing. Juan Enrique Castro Pereira, Lic. William Omar Pereira Bolaños, Sr. Víctor Manuel Ramírez, Sr. Israel Sánchez Cruz, Ing. Ricardo Salvador Hernández Quirós, Lic. Félix Raul Betancourt Menéndez, Sr. José Raúl Rivas Luna, Sr. Junior Alejandro Ayala.

2014

12

