**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DE JUNTA DIRECTIVA**

**N° JD-166/2023 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

En la Sala de Sesiones de Junta Directiva, ubicada en Calle Rubén Darío N° 901, San Salvador, a las quince horas del día catorce de septiembre de dos mil veintitrés, para tratar la Agenda de Sesión de Junta Directiva N° JD-161/2023 de esta fecha, se realizó, en FORMATO VIRTUAL la reunión de los señores miembros de Junta Directiva**: Presidente y Director Ejecutivo: OSCAR ARMANDO MORALES RODRIGUEZ. Directores Propietarios: ROBERTO EDUARDO CALDERON LOPEZ, JAVIER ANTONIO MEJIA CORTEZ, TANYA ELIZABETH CORTEZ RUIZ y FREDIS VÁSQUEZ JOVEL. Directores Suplentes: ERICK ENRIQUE MONTOYA VILLACORTA, JUAN NEFTALI MURILLO RUIZ, RAFAEL ENRIQUE CUÉLLAR RENDEROS Y JOSE ALFREDO CARTAGENA TOBÍAS. Estuvo presente también el LICENCIADO LUIS JOSUÉ VENTURA HERNÁNDEZ, Gerente General.** Una vez comprobado el quórum el Señor Presidente y Director Ejecutivo somete a consideración la Agenda siguiente:

1. **APROBACIÓN DE AGENDA**
2. **APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR**
3. **RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS**
4. **APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS PERSONALES**
5. **INFORME DE LA CARTERA HIPOTECARIA DEL FSV AL MES DE AGOSTO DE 2023**
6. **APROBACIÓN DE ADENDA AL CONTRATO DE “SERVICIOS GENERALES Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”**
7. **MODIFICACIÓN AL INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**
8. **ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN**

**DESARROLLO**

1. **APROBACION DE AGENDA.** Fue aprobada.
2. **APROBACION Y RATIFICACION DE ACTA ANTERIOR.** Se aprobó el Acta N° JD-165/2023 del 13 de septiembre de 2023, la cual fue ratificada.

**III) RESOLUCIÓN DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva, las solicitudes de crédito de esta fecha. Para ello invitó al Gerente General, quien inicialmente informó sobre los créditos aprobados durante el período del 7 al 13 de septiembre del presente año. Asimismo, de conformidad con el informe preparado por la Gerencia de Créditos, se presentaron para aprobación, un total de 38 solicitudes de crédito por un monto de $824,437.98, que fueron aprobados según consta en el Acta N° 166 del correspondiente Libro de Resolución de Créditos de Junta Directiva.

**IV) APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS PERSONALES.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de Junta Directiva solicitud de préstamos personales. Para su presentación invitó a la licenciada Marta Eugenia Aguilar de Dada, Jefa del Área de Gestión y Desarrollo Humano,

según consta en el Acta N° 15 del correspondiente libro de actas que a ese efecto lleva el Área de Gestión y Desarrollo Humano.

**Supresión de información confidencial, conforme a lo dispuesto en el art. 24 lit. c) LAIP.**

**V) INFORME DE LA CARTERA HIPOTECARIA DEL FSV AL MES DE AGOSTO DE 2023.** El Presidente y Director Ejecutivo informa a Junta Directiva sobre el informe de la cartera hipotecaria del FSV al mes de agosto de 2023, en cumplimiento a lo instruido en el punto VI) literal B) del acta de Sesión de Junta Directiva N° JD-110/2022, del 16 de junio de 2022. Para exponer en detalle los resultados, invitó al Ing. Jaime Arístides Choto Galán Jefe de la Unidad de Administración de Cartera. El Ing. Choto Galán indicó que la mora al mes de agosto de 2023 es de 2,648 préstamos por $32.50 millones, resultando un índice de mora del 2.85% en número y 2.73% en monto acumulado. Señaló además que este índice, comparado con el índice de mora al mes de agosto de 2022 de **2.96**%, muestra que la mora ha variado en **0.23** puntos porcentuales. Presentó estadísticas varias, relacionadas con la gestión de la mora; y la mora por línea de crédito. El Gerente invitado también informó que, al mes de agosto de 2023, se han captado en efectivo $127.4 millones y un total de 875,383 cuotas recibidas. Del total captado en efectivo, corresponden a aplicaciones a saldos en mora $48.6 millones. Adicionalmente explicó que se han aplicado a créditos en mora: $843.0 miles por daciones en pago; $3.7 millones por refinanciamientos o reestructuración de créditos; y $69.5 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 agosto de 2023, un total de $31.6 millones en un total de 130,016 casos, resultando después de dicha aplicación, que 9,849 casos se cancelaron; 95,510 se mantienen sanos o sanearon su crédito; 13,832 mantuvieron mora de hasta 90 días, y 10,825 aun permanecieron como créditos vencidos con más de 90 días en mora correspondientes a dicho período. Además, el ingeniero Choto Galán 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. Seguidamente expuso los resultados de: plan de reducción de cuotas para mantener sanidad de cartera; planes temporales de pago por desempleo; y reestructuraciones de deuda. Finalmente, presentó de forma integral, el cuadro estadístico sobre la gestión de la cartera hipotecaria al mes de agosto de 2023 y la gestión que se hace para la recuperación de los créditos que se registran en cuentas de orden. En este informe también se incluyó el seguimiento realizado sobre la gestión de cobro de cuentas de orden y su recuperación y el impacto estimado de las principales alternativas de solución en el índice de mora. Junta Directiva luego de conocer los detalles del Informe de la Cartera Hipotecaria del FSV al mes de agosto de 2023, cuyo resultado del índice de mora fue de 2.73% presentado por el Gerente de Créditos, Ing. Jaime Arístides Choto Galán, Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, y sobre la base del artículo 35, literal h) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, por unanimidad **ACUERDA:**

Dar por recibido el Informe de la Cartera Hipotecaria del FSV al mes de agosto de 2023, cuyo resultado del índice de mora fue de 2.73%, producto principalmente de:

* El buen resultado obtenido en el índice de mora de la cartera hipotecaria de balance (2.73%) y de la cartera total (15.64%);
* Del incremento en la recaudación de cuotas de pago de amortización de los préstamos de la cartera hipotecaria de la cartera total, (875,383 pagos por $127.47 millones);
* De la recuperación de cuotas en efectivo y su aplicación a los saldos morosos o vencidos, ($48.61 millones);
* Del crecimiento en la cartera hipotecaria de balance de $57.13 millones (+5.04%) y del crecimiento en la cartera hipotecaria total de $31.18 millones (+2.28%);
* Del saneamiento de la cartera hipotecaria en cuentas de orden con la disminución de 2,469 préstamos (-11.83%) y la disminución de $25.95 millones (-11.18%):
* De las medidas de gestión de cobro administrativas tomadas para contrarrestar la mora en el FSV, que incluyen entre las principales: la aplicación de cotizaciones a préstamos, el seguimiento de la recuperación de pagos durante los últimos tres años, el seguimiento de las cuentas de orden y su recuperación, el indicador de cuotas recibidas y el monto proyectado;
* Así como medición del impacto estimado de las principales alternativas de solución en el índice de mora y de los resultados de gestión de los contratos vigentes de cobro externo.

**VI) APROBACIÓN DE ADENDA AL CONTRATO DE “SERVICIOS GENERALES Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”.** El Presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los Directores la solicitud de ADENDA al CONTRATO DE COMPRAVENTA BOLPROS N° 29735 “CONTRATACIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y SUMINISTROS DE LIMPIEZA PARA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA”.Invitó para su presentación, al ingeniero Hugo Armando Ruíz Pérez, Gerente Administrativo, acompañado del ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Compras Públicas (UPC). El ingeniero Ruíz Pérez inició su exposición reseñando como antecedentes que, en el punto V) en sesión de Junta Directiva N°JD-175/2022 del 29 de septiembre de 2022, se aprobó la contratación denominada “Contratación de Servicios Generales y Suministros de Limpieza para el Fondo Social para la Vivienda”, a través de la Bolsa de Productos de El Salvador, S.A. de C.V. (BOLPROS), así como la erogación de las comisiones que correspondan, de conformidad a lo establecido en dicho Convenio. El 29 de noviembre de 2022, se realizó la ronda de negociación, adjudicando el contrato a la empresa Inversiones Peñate Portillo, S.A. de C.V. por un monto de $103,338.44 (con IVA), con duración del contrato de un año, así: - Para el ítem 1 el plazo de la prestación del servicio de personal de limpieza del 2 de enero 2023 hasta el 15 de diciembre de 2023. - Para los ítems 2, 3, 4, 5, 6 y 7 (suministros de limpieza) el plazo de entrega partir del 2 de enero 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023.

El Gerente Administrativo señaló que el 10 de agosto de 2023 el administrador del Contrato informó sobre el buen desempeño de la empresa durante el periodo evaluado por lo que propone una adenda de prórroga del contrato actual por un año. Con base en lo anterior, se hicieron las acciones pertinentes para prorrogar, a través de una adenda, el contrato correspondiente, a lo que el contratista manifestó por escrito su disposición a prorrogar por un año, bajo las mismas condiciones de los contratos actuales. Con fecha 17 de agosto del 2023 se envió una carta al jefe de UCP solicitando se dé inicio al proceso de adenda de incremento por el plazo de un año al contrato No.29735, bajo las mismas condiciones del contrato actual. Indicó que esta adenda se justifica, pues hasta la fecha, se ha recibido un buen servicio de parte de la empresa Inversiones Peñate Portillo, S.A. de C.V. Los productos y servicios recibidos por la empresa han sido satisfactorios para la Institución. El personal asignado ha mostrado un comportamiento adecuado en el trato hacia clientes como empleados del FSV. A ocho meses de la ejecución del contrato, la empresa ha cumplido con las cláusulas contractuales, incluyendo sus compromisos laborales. Por lo anterior, es conveniente a los intereses Institucionales una adenda de extensión del plazo al Contrato de compraventa N° 29735 “Contratación de Servicios Generales y Suministros de Limpieza para el Fondo Social para la Vivienda”, con la empresa Inversiones Peñate Portillo, S.A. de C.V., para ser emitida por BOLPROS, manteniendo las mismas condiciones actuales. Junta Directiva, luego de conocer en detalle la Adenda solicitada, Junta Directiva, y sobre la base de lo establecido el artículo 8 de la Ley de Bolsas de Productos y Servicios, en los artículos 82 y 83 del Instructivo de Operaciones y Liquidaciones de BOLPROS, S.A. DE C.V.; el Convenio por Servicios de Negociación por cuenta del Estado; el apartado “Prórrogas y adendas al contrato”, y la recomendación del Administrador del Contrato en cuestión, por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar la formalización de la Adenda del Contrato de Compraventa BOLPROS No. 29735 «Contratación de Servicios Generales y Suministros de Limpieza para el Fondo Social para la Vivienda» siendo los servicios necesarios en las Oficinas Centrales y Edificios Usos Múltiples del FSV, con el plazo y montos siguientes:

* Para el ítem 1 el plazo de la prestación del servicio será a partir del 2 de enero 2024 hasta el 15 de diciembre de 2024.
* Para los ítems 2, 3, 4, 5, 6 y 7 el plazo de entrega será a partir del 2 de enero 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.
* Costo de los servicios y suministros:
  + Ítem 1: Servicios de personal de limpieza $63,848.88
  + Ítem 3, 4 y 5: Servicios de desodorización e higiene hasta $9,999.96
  + Ítem 2, 6 y 7: Insumos de limpieza hasta $29,489.60
  + Total $103,338.44 (incluye IVA)

Así como autorizar las comisiones respectivas para la elaboración de esta adenda según el Convenio por Servicios de Negociación por cuenta del Estado.

1. Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo para delegar al Gerente Administrativo en representación de la Institución, la suscripción de la Adenda del contrato y demás documentación que fuere necesaria para formalizar dicha Adenda, esto conforme al Art. 30 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda.
2. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**VII) MODIFICACIÓN AL INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.** El presidente y Director Ejecutivo sometió a consideración de los directores, solicitud de modificación al Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios. Para su presentación invitó al licenciado Rogelio Castro Reyes, Gerente de Servicio al Cliente. El licenciado Castro Reyes inició su presentación explicando que, debido a la alta demanda de Activos Extraordinarios, se tiene un buen inventario en la etapa final del proceso de nombre “Documentación Post Aprobación”, en donde el 80% de este inventario se encuentra ocupado y muchas de las personas que habitan el inmueble son de difícil desalojo. Para contrarrestar esta situación y que se sigan ingresando solicitudes con status de ocupado, se propone incorporar una etapa previa en el proceso que consistirá en enviar una carta de citación para brindarle un plazo a los habitantes para regularizar su situación con el Fondo. El objetivo de la carta es para que el ocupante pueda optar por la vivienda en caso de que tenga capacidad para solicitar un crédito, antes que sea publicada en el sitio web y en APP del Fondo y otro potencial cliente pueda optar por ella; si no es apto para solicitar un crédito, se le notificará el desalojo inmediato del inmueble, esto con el fin de agilizar el proceso de comercialización y evitar quejas en redes sociales. Agregó que, en conjunto con la Gerencia Legal, se están tramitando desalojos judiciales, sin embargo, estos llevan un tiempo promedio de 6 meses para ejecutarlos. El licenciado Castro Reyes también expuso en detalle la modificación solicitada, conforme al documento adjunto. Luego de la presentación, solicitó a Junta Directiva autorizar la solicitud en los términos expuestos. Junta Directiva, luego de conocer la solicitud presentada por el licenciado Rogelio Castro Reyes, Gerente de Servicio al Cliente, y sobre la base de lo establecido en el romano III, numeral 2, literal a) del Instructivo de Políticas del Sistema Normativo, donde se establece “Cada instrumento normativo tiene un responsable, quien se asegurará de mantenerlo actualizado ", por unanimidad **ACUERDA:**

1. Autorizar la modificación al Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios, en el Romano III Disposiciones, numeral 7. Venta de activos extraordinarios al crédito o contado, literales a), c) y h) conforme lo presentado, quedando su redacción así:

**Romano III. Disposiciones**

**…**

**7. Venta de activos extraordinarios al crédito o contado.**

1. Antes de que la vivienda recuperada se encuentre disponible para la venta y cuando esta se encuentre habitada, el Fondo le comunicará al (a la) habitante mediante Carta de Citación, que cuenta con un máximo de 7 días hábiles para acercarse al Fondo con la referida carta para proceder a reservarla para la compra al contado o al crédito.
2. En los activos extraordinarios con precios de venta hasta $40,000.00 solamente se podrá vender, al crédito o al contado, un inmueble a un(a) cliente(a) y/o su cónyuge o compañero(a) de vida, siempre y cuando no tenga un crédito vigente con el Fondo.
3. Cuando la vivienda no este habitada, el Fondo podrá vender a los(as) clientes(as) interesados(as) los activos extraordinarios disponibles, los cuales se listarán por medio de las herramientas virtuales o medios impresos que el Fondo estime convenientes y se podrán comercializar a través de sus oficinas, agencias o gestores …

h) Si el(la) habitante no se presenta con la carta de invitación entregada por el Fondo en el plazo estipulado, se podrá iniciar trámite de venta al crédito y al contado para los activos extraordinarios que se encuentren ocupados, de acuerdo con lo siguiente:

* 1. El(la) solicitante presente declaración jurada manifestando que está informado(a) que el inmueble está habitado ilegalmente, previo al ingreso de solicitud, siendo conocedor(a) que, de no lograrse el desalojo durante el tiempo señalado, se cancelará el trámite.
  2. Si el trámite se cancela, el(la) cliente(a) podrá optar a otro inmueble disponible conforme a la capacidad de pago; se procederá a rechazar el trámite y se apertura una nueva solicitud. Para estos casos se retomará la documentación presentada por el(la) cliente(a) con vigencia de 90 días calendario y se sustituirá la información del inmueble. El(la) cliente(a) debe mantener su nivel de ingresos igual o superior a los verificados por el Fondo, nivel de endeudamiento igual o inferior al evaluado y buena categoría en la SSF.

1. Ratificar este punto en esta misma sesión.

**VIII) 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, 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 dieciocho 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: Roberto Eduardo Calderón López, Javier Antonio Mejía Cortez, Tanya Elizabeth Cortez Ruíz, Fredis Vásquez Jovel, Erick Enrique Montoya Villacorta, Juan Neftalí Murillo Ruíz, Rafael Enrique Cuéllar Renderos y José Alfredo Cartagena Tobías, así como por el Presidente y Director Ejecutivo, Oscar Armando Morales.***