# **ACTA DE SESION ORDINARIA DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES**

# **N° AG-185 DEL 12 DE MARZO DE 2024**

En la Sala de Sesiones del Fondo Social para la Vivienda, a las ocho horas del día doce de marzo de dos mil veinticuatro, **a través de formato virtual** se reunieron los señores miembros de Asamblea de Gobernadores: **LICENCIADA MICHELLE SOL, Ministra de Vivienda**, Presidenta de la Asamblea de Gobernadores**; LICENCIADA MARÍA LUISA HAYEM BREVÉ,** Ministra de Economía; **LICENCIADO JERSON ROGELIO POSADA** Ministro de Hacienda; **LICENCIADO NELSON EDUARDO REYES** **RIVAS**, Viceministro de Transporte en representación del Licenciado Edgar Rodríguez Herrera, Ministro de Obras Públicas; **INGENIERO HERBERT DANILO ALVARADO,** Gobernador Propietario del Sector Patronal; **INGENIERO JOSÉ ANTONIO VELÁSQUEZ MONTOYA**, Gobernador Propietario del Sector Patronal; **SEÑOR JAIME ERNESTO ÁVALOS,** Gobernador Propietario del Sector Laboral; **SEÑOR MIGUEL ÁNGEL CASTILLO,** Gobernador Propietario del Sector Laboral; **INGENIERO JUAN ENRIQUE CASTRO PEREIRA;** Gobernador Suplente del Sector Patronal; **LICENCIADO ROBERTO DÍAZ AGUILAR**, Gobernador Suplente del Sector Patronal; **SEÑOR** **CARLOS ALBERTO PÉREZ GONZÁLEZ,** Gobernador Suplente del Sector Laboral; **SEÑOR RICARDO ANTONIO ARGUETA GARCÍA,** Gobernador Suplente del Sector Laboral. **AUSENTE:** **El SEÑOR OSCAR ROLANDO CASTRO** Ministro de Trabajo y Previsión Social; con el propósito de celebrar la Sesión número ciento ochenta y cinco de dicho Órgano Institucional. También estuvieron presentes por el Fondo Social para la Vivienda**: LICENCIADO ÓSCAR ARMANDO MORALES RODRÍGUEZ,** Presidente y Director Ejecutivo; y el **LICENCIADO LUIS JOSUÉ VENTURA HERNÁNDEZ,** Gerente General. La agenda desarrollada fue la siguiente:

1. **COMPROBACION DE QUORUM**
2. **APROBACION DE AGENDA**
3. **APROBACIÓN DE ACTA ANTERIOR**
4. **PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS 2023.**
5. **PRESENTACIÓN SOBRE RESULTADOS EJERCICIO 2023.**
6. **LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS 2023.**
7. **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO 2023.**
8. **MODIFICACIÓN AL CONTRATO DEL AUDITOR EXTERNO 2024.**
9. **INFORME RESIDENCIAL ALTAVISTA.**
10. **PRONUNCIAMIENTO SOBRE SUFICIENCIA DE RESERVAS DE SANEAMIENTO DE CARTERA HIPOTECARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.**
11. **MEMORIA DE LABORES 2023.**
12. **SEGUIMIENTO DE ACUERDOS.**
13. **MODIFICACIÓN DE POLÍTICA CREDITICIA.**
14. **ACUERDO DE RESOLUCIÓN SOBRE INFORMACIÓN RESERVADA DE ESTA SESIÓN**

**DESARROLLO**

1. **COMPROBACIÓN 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 el Acta de la sesión anterior, N° AG-184 del 18 de diciembre de dos mil veintitrés, la cual fue aprobada.
4. **PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS 2023.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores, la presentación de Informe Financiero comparativo que incluye los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, comparados con el mismo período del ejercicio de 2022, agregándose los principales indicadores financieros básicos, así como el comparativo de ejecución presupuestaria a diciembre de 2023 y el Análisis de Flujo de Caja real con lo proyectado. Para su exposición invitó al licenciado René Cuellar Marenco, Gerente de Finanzas, quien explicó que las cifras relevantes en los Estados Financieros que se presentan son las siguientes: en el Balance General, el activo total alcanzó $1,058.70 millones que, comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2022, experimentó un incremento de 4.38% ($44.47 millones) debido, entre otros, al crecimiento de la cartera hipotecaria neta que acumuló $936.55 millones, incrementando con relación a 2022 en un 3.82% ($34.46 millones). Además, el licenciado Cuéllar Marenco explicó que se tiene en cuentas de orden $196.33 millones por los saldos vencidos de cartera hipotecaria de préstamos con más de seis meses de no pago e indicó que las recuperaciones de efectivo o en inmuebles que garantizan estos préstamos se registran en el Estado de Resultados, en Otros Ingresos. Las inversiones que incluyen los activos extraordinarios netos alcanzaron $289 miles, cifra menor en $-41 miles (-12.41%) al 2022. Con respecto a los pasivos, éstos alcanzaron $410.14 millones, estando conformados éstos principalmente por los depósitos por cotizaciones de $156.35 millones, el saldo de las captaciones de recursos por emisiones de Títulos Valores CIFSV por $50.98 millones y por las emisiones de Títulos Valores CDVISFSV el saldo es de $49.9 millones, Línea de Crédito con BANDESAL, con saldo de $20.85 millones y con el BCIE Préstamo 2178 saldo $42.4 millones, préstamo 2281 saldo de $47.1 millones y con el BID un saldo de $25.0 millones, siendo el saldo total de los tres préstamos de $114.52 millones. El patrimonio alcanzó $648.55 millones que representa una capitalización en un año del 8.62% ($51.49 millones). Con relación al Estado de Resultados, los Productos Financieros y otros fueron de $138.80 millones superiores a 2022 en $8.05 millones (6.16%). Los gastos totales fueron de $85.69 millones, de los cuales el 39.37% ($54.64 millones) corresponden a gastos financieros y reservas de saneamiento por préstamos; el 22.35% ($31.02 millones) a gastos administrativos; y el 0.02% ($26 miles) a saneamiento de activos extraordinarios y ajustes de ejercicios anteriores. El superávit al 31 de diciembre de 2023 fue de $53.11 millones que representa una rentabilidad anualizada del patrimonio promedio de 8.46%. Las coberturas por reservas de saneamiento de préstamos vencidos fueron 509.78%, la de cartera reestructurada vigente de 100%, la de cartera refinanciada vigente de 100% y la de activos extraordinarios del 100%. Se presentó adicionalmente el Estado de Flujo de Efectivo y el comparativo de Flujo de Efectivo proyectado versus el ejecutado, resultando lo siguiente:

* En los Ingresos lo proyectado fue de $247.65 millones, percibiendo $251.39 millones, quedando una diferencia a favor de $3.74 millones en términos globales. Al detallar se hace notar lo relevante:
* En los Ingresos las cuentas principales fueron por recuperación de cuotas de préstamos se estimó recuperar $190.30 millones y se percibió $195.13 millones, significando $4.82 millones más, por la buena gestión de cobro tanto interna como el de los gestores externos contratados.
* En los egresos siendo un presupuesto base cero estos fueron iguales a los ingresos que fueron $247.65 millones, desembolsando $244.8 millones cifra mayor en $1.6 millones a lo presupuestado y lo relevante a comentar fue:
* En los gastos Administrativos el proyectado fue de $31.88 millones y el resultado reflejado fue $23.21 millones, menor en $8.67 millones, sobre todo en el desenvolvimiento que se tuvo en los gastos de bienes y servicios de consumo.
* La Inversión en cartera Hipotecaria fue de $138.6 millones y lo proyectado fue de $132.4 millones, resultado mayor a lo proyectado en $6.2 millones.
* Al final la disponibilidad fue de $78.81 millones versus $76.69 millones proyectados.

A continuación, el licenciado Cuéllar Marenco también presentó los principales indicadores financieros y la ejecución presupuestaria, asimismo, indicó que el informe de la Ejecución del presupuesto muestra lo ejecutado en enero – diciembre de 2023, comparándolo con lo presupuestado para ese mismo período. El presupuesto anual es de $242.31 millones y se registran ingresos reales por $230.6 millones y en los egresos lo real fue de $228.1 millones teniendo un egreso menor de $14.8 millones con respecto a lo presupuestado. Se destacó la captación obtenida en las cuentas Recuperación de Inversiones Financieras, que es la recuperación de capital por cuotas de préstamos por $81,11 millones y $112,04 millones por ingresos financieros que principalmente contiene los intereses de cartera y la recuperación de capital de la misma. En cuanto a los egresos, se ejecutó un monto real de $228.1 millones. Siendo relevante los rubros de inversiones financieras y amortización del endeudamiento público, que juntos acumulan $173,3 millones, equivalentes al 76.0% del total. El restante 24.01% ($54.8 millones) fueron egresados en los rubros de remuneraciones $15.4 millones, adquisición de bienes y servicios $11.1 millones, gastos financieros y otros $14.7 millones, transferencias corrientes (devolución de cotizaciones) $11.5 millones e inversiones en activos fijos $2.1 millones. La Asamblea luego de conocer el informe financiero del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, presentado por el Gerente de Finanzas y de efectuar los comentarios correspondientes, sobre la base del artículo 16 literal b) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, artículo 27 de la Norma Técnica de Gobierno Corporativo NRP 17 y literal f) del artículo 35 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, por unanimidad ACUERDA:

Aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023.

1. **PRESENTACIÓN SOBRE RESULTADOS EJERCICIO 2023.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores, propuesta de distribución del excedente del Fondo Social para la Vivienda (FSV) obtenido en 2023. Para su exposición invitó al licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas,

La Asamblea luego de conocer el informe presentado por el licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, y sobre la base de lo regulado en el artículo 16 literal d) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, por unanimidad ACUERDA:

Autorizar el resultado del ejercicio del año 2023

Supresión de información reservada, de conformidad a lo dispuesto en el art. 19 literales c) y g) LAIP, para el plazo de 90 días. Declaratoria de Reserva N° AG/2024/11.

1. **LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS 2023.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores el Informe sobre la liquidación de presupuesto de ingresos y egresos 2023. Para su exposición invitó al licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, quien explicó que el informe muestra que el presupuesto de ingresos corrientes y de capital estimado de enero a diciembre 2023, fue de US$242,264,750.00, versus los ingresos corrientes y de capital devengados por US$230,585,226.20; esto refleja un déficit de US$11,679,523.80; y en los egresos corrientes y de capital estimados, por US$242,264,750.00, versus los egresos corrientes y de capital devengados por US$228,094,161.63, reflejando un superávit de US$14,170,588.37; el cual comparado con el déficit de ingresos refleja un superávit presupuestario neto de US$2,491,064.57; por lo cual se utilizó ese monto de caja para poder cumplir con los compromisos. En cuanto a los ingresos se ejecutó el 95.2%. El detalle de los ingresos fue de US$80,991,633.11 por intereses por préstamos; y US$3,121,161.19 por intereses por depósitos a plazo y otras rentabilidades financieras; US$81,113,738.77 por recuperación por cartera hipotecaria; US$30,000,000.00 por contrataciones de empréstitos externos: US$27,921,427.19 por recuperación de préstamos e intereses y US$7,437,265.94 en otros ingresos. El licenciado Cuéllar Marenco agregó que en cuanto a los egresos se devengaron US$228,094,161.63 equivalente al 94.2% de ejecución, según el siguiente detalle: US$26,496,129.17 en administración general; $11,503,503.80 Transferencias Corrientes (Devolución de cotizaciones); US$5,667,485.12 en concepto de otros egresos; US$41,152,815.18 fueron de amortización de deuda y pago de intereses; US$143,274,228.36 en financiamiento habitacional (de cartera hipotecaria). La Asamblea luego de conocido el informe sobre la liquidación de presupuesto de ingresos y egresos 2023 presentado por el Gerente de Finanzas, sobre la base de lo regulado en el artículo 16, literal b) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, por unanimidad ACUERDA:

Aprobar la Liquidación del Presupuesto de Ingresos y Egresos, correspondiente al ejercicio fiscal 2023.

1. **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO 2023.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadoresel informe de los Auditores Externos correspondiente a la auditoría realizada a los Estados Financieros del Fondo Social para la Vivienda (FSV) del Ejercicio de 2023. Para su presentación invitó a las licenciadas Vilma Rosales de Umaña y Wendy Elizabeth Delgado, representantes de la firma Velásquez Granados y Compañía, Auditores Externos del FSV, acompañadas también del licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas. Las auditoras invitadas, efectuaron una exposición detallada del informe de auditoría, explicando además, que este informe es el resultado de la auditoría efectuada por esta firma, presentando en detalle el informe que contiene los Estados de Situación Financiera, Rendimiento Económico, Ejecución Presupuestaria y Flujo de Fondos, todos al 31 de diciembre de 2023 y agregando que en su parte medular se lee en el informe: “…los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en los aspectos importantes al 31 de diciembre de 2023.” En razón de lo anterior, el licenciado Cuéllar Marenco solicitó a la Asamblea de Gobernadores aprobar el informe del Auditor Externo sobre los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, presentado por las licenciadas Vilma Rosales de Umaña y Wendy Elizabeth Delgado, representantes de la firma Velásquez Granados y Compañía, Auditores Externos del FSV. La Asamblea, sobre la base de lo regulado en los artículos 16, literal b) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, por unanimidad ACUERDA:

Dar por conocido el informe y Dictamen del Auditor Externo de los Estados Financieros al 31 de diciembre 2023.

1. **MODIFICACIÓN AL CONTRATO DEL AUDITOR EXTERNO 2024.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores la solicitud de Modificación al Contrato de Consultoría Selección al Menor Costo No. 002/2023 “SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO 2024” celebrado con la sociedad “Velásquez Granados, Sociedad Anónima de Capital Variable. Para efectuar la presentación invitó al licenciado René Cuellar Marenco, Gerente de Finanzas, quien inició su exposición explicando que la solicitud se realiza con base a la Ley del Fondo Social para la Vivienda, artículo 16 literal k), el cual, entre las atribuciones de la Asamblea de Gobernadores, regula: Las demás que sean necesarias para la buena marcha del Fondo, Citó además, la Ley de Compras Públicas(LCP), que en el artículo 158, establece: Modificaciones en Contratos y Órdenes de Compra. “Las modificaciones de contrato y de órdenes de compra derivadas de todos los métodos de contratación, originadas por causas surgidas en la ejecución contractual u otras necesidades como prórrogas, serán solicitadas y validadas por el administrador del contrato y demás áreas técnicas que se estime pertinentes, serán tramitadas por la Unidad de Compras Públicas (UCP) y aprobadas por la autoridad competente respectiva que adjudicó el procedimiento de adquisición del cual derivan(…), y también trajo a cuenta el artículo 27 incisos tercero y quinto de la LCP que regulan, en su orden: (…)Toda auditoría externa que se realice a Licitaciones deberá efectuarse en forma completa, no por muestreo. Si de los resultados obtenidos se detectaré algún indicio del cometimiento de un delito, deberán informar a la Fiscalía General de la República y Corte de Cuentas de la República(…),Las Instituciones podrán contratar auditores externos que no cuenten con la certificación antes mencionada, siempre y cuando contraten a un especialista con experiencia en compras en la Administración Pública que se denominará “contralor” cuya función será verificar que los procesos de compras del año a auditar se hayan desarrollado conforme a lo establecido en la presente ley; en caso que el contralor detecte cualquier irregularidad relacionada con soborno, corrupción o actos dictados en contra de lo preceptuado en la presente ley, deberá de reportarlo de inmediato a la Dirección Nacional de Compras Públicas(…); asimismo, invocó el Reglamento de la Ley de Compras Públicas, publicado en el Diario Oficial N°12 del tomo N°442 del 18 de enero de 2024, el cual establece en el artículo 14, que, El Contralor tendrá las funciones siguientes: “a) Garantizar que durante el proceso de auditoria de la firma contratada revise las compras realizadas por los métodos de licitación competitiva, contrataciones directas y consultorías por selección de fuente única sean examinadas al cien por ciento en totalidad de los procesos de compras realizadas por la instituciones, y en el caso de los otros métodos de contratación, incluyendo los métodos de contratación especiales se podrá realizar un muestreo del total de procesos de compras, de los cuales se revisará su desarrollo al cien por ciento…” Seguidamente, el licenciado Cuéllar Marenco se refirió a la regulación señalada en el Reglamento, debido a que esta disposición es la que establece la obligatoriedad de incluir las revisiones de las compras realizadas, las cuales deben ser verificadas por la firma contratada en el proceso de auditoría, la cual no estaba contemplada en los productos contratados originalmente. Asimismo, expuso el Informe Técnico emitido por el Administrador del Contrato de fecha 21 de febrero del corriente año, recomendando la modificación al contrato, mostrando, además, el cruce de notas entre el FSV y el contratista, aceptando la modificación de incluir el producto de revisión de compras realizadas basada en la Ley y Reglamento LCP. En razón de lo anterior, el licenciado Cuéllar Marenco solicitó a la Asamblea de Gobernadores autorizar la solicitud de modificación del Contrato de Consultoría Selección al menor Costo No SMC-FSV-002/2023, “Servicios de Auditoría Externa para el Ejercicio 2024”, otorgado con fecha 28 de noviembre de 2023, el cual fue autorizado según Punto 6) del Acta de Asamblea de Gobernadores N° AG-183 del 17 de noviembre de 2023. La Asamblea de Gobernadores, con base a la Ley del Fondo Social para la Vivienda artículo 16 literal k), la Ley de Compras Públicas, artículos 158 y 162 literal f); el Reglamento de la Ley de Compras Públicas, artículo 14, literal a), y el Informe emitido por el Administrador del Contrato; y de la aceptación del Contratista; por unanimidad ACUERDA:
2. Autorizar la modificación al contrato del proceso Selección al menor costo No. SMC-FSV-002-2023 “Servicios de Auditoría Externa para el Ejercicio 2024” otorgado a la firma Velásquez Granados S.A. de C.V., para incluir el producto: “Revisar las compras realizadas por los métodos de licitación competitiva, contrataciones directas y consultorías por selección de fuente única sean examinadas al cien por ciento en totalidad de los procesos de compras realizadas por la instituciones, y en el caso de los otros métodos de contratación, incluyendo los métodos de contratación especiales se podrá realizar un muestreo del total de procesos de compras, de los cuales se revisará su desarrollo al cien por ciento”, dicha modificación no implicaría incrementar el monto del contrato suscrito y mantendría sin cambio alguno el resto de las cláusulas contractuales.
3. Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo, conforme al Art. 30 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, para delegar en el Gerente General, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda suscriba la modificación del contrato correspondiente, ratificando todo lo actuado.
4. **INFORME RESIDENCIAL ALTAVISTA.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadoresel informesobre el uso de las medidas aprobadas para las familias afectadas de la Residencial Altavista, Ilopango. Para su presentación invitó al licenciado René Cuéllar Marenco, Gerente de Finanzas, acompañado del ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico. El licenciado Cuéllar Marenco inicialmente citó que el informe se presenta sobre la base de lo regulado en la Ley del Fondo Social para la Vivienda, artículo 16. Atribuciones de Asamblea de Gobernadores, le atribuye entre otras, las facultades siguientes: literal d) Aprobar los planes de labores y de inversión; y determinar la formación de las reservas que sean necesarias para garantizar el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del Fondo; y literal k) Las demás que sean necesarias para la buena marcha del Fondo. Además, indicó como antecedentes, que el 20 de marzo de 2023 en la Residencial Altavista Ilopango en el polígono F, se produjo una acción sísmica que generó una falla en el suelo ocasionando daños en un grupo viviendas, seis de las cuales poseen créditos con el FSV, mostrando el detalle de las familias que poseen créditos hipotecarios. Mencionó también, que el 22 de marzo 2023, se efectuó reunión del Consejo Asesor del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, en la cual se tomaron las acciones pertinentes a fin de atender el problema. El licenciado Cuéllar Marenco reseñó que en Asamblea de Gobernadores se efectuaron autorizaciones para el pago de alquileres emergentes hasta por un monto de hasta $300.00 mensuales, suspensión temporal de pago de cuotas de amortización, pago de los valores de las primas de seguro de deuda y daños e IVA de las respectivas cuotas, autorizando además, a Junta Directiva para que se apliquen las medidas anteriormente señaladas, las cuales fueron acordadas en las sesiones de Asamblea de Gobernadores siguientes: Punto 13 del Acta de Sesión N° AG-181 del 28 de marzo del 2023, punto 7 del Acta de Sesión N° AG-182 del 18 de septiembre del 2023, punto 9 del Acta de Sesión N° AG-183 del 17 de noviembre de 2023. Acotó también que, en caso de que el nivel de riesgo evolucione en el área de afectación, deberá aplicarse las medias autorizadas a los créditos activos en la zona.

Seguidamente, el licenciado Cuéllar Marenco dio a conocer las medidas aplicadas:

1. Por indicación de Asamblea de Gobernadores, se envió carta al Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial con fecha 25 de septiembre de 2023 y al Ministerio de Obras Públicas y de Transporte el 21 de septiembre de 2023, con el objeto de disponer de información para actuar de manera oportuna y proactiva.
2. Se han pagado un total de $12,000.00 en concepto de alquiler emergente ($300.00 mensuales) de mayo 2023 a enero 2024.
3. Aplicación de la suspensión temporal de pago de cuotas (5 prestamos) de mayo 2023 a enero 2024, por el valor de $3,807.24
4. Pago de primas de seguro de deuda y daño, más IVA (5 prestamos) de mayo 2023 a enero 2024, por un valor de $293.19

A continuación, indicó que, tanto para Alquileres emergentes como el pago de las primas de seguros se ha utilizado la cuenta 81203003 “RESERVA PARA CUBRIR DEDUCIBLES Y OTROS QUEBRANTOS”. Finalmente, expuso sobre el Plan de Acción definido por el equipo técnico del Consejo Asesor del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, según reunión realizada el día 05 de febrero de 2024, destacando como actividades relevantes las siguientes:

* Emitir dictamen de recomendación a la Comisión Nacional de Protección Civil para restricción del uso habitacional de 15 viviendas con daños, dentro de ellas las que el FSV tiene identificadas.
* Definir el área de intervención, la cual se está realizando con el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte y el Ministerio de Vivienda, proyectada a realizar en el mes de mayo 2024.
* Recomendación de ampliación de área de restricción de uso habitacional, si fuera procedente, proyectado a realizar al mes de mayo 2024, lo cual deberá ser dictaminado por el Consejo Asesor.
* Ampliación del área de restricción de uso habitacional, si procediere de acuerdo con lo resuelto por el Consejo Nacional de Protección Civil, el cual se desarrollaría entre mayo y junio de 2024, siendo hasta el mes de junio que se elaboraría el proyecto de intervención de las viviendas, que identificaría las actividades a realizar para atender el problema de las familias afectadas.

Finalmente, el licenciado Cuéllar Marenco, luego de la exposición solicita recibir el informe presentado. La Asamblea luego de conocer los detalles del informe expuesto por el Gerente de Finanzas en compañía del Gerente Técnico, sobre la base de lo regulado en el artículo 16 literal d) y k) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, tomando en consideración lo expuesto en el Plan del Consejo Asesor del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, y después de realizar los comentarios relacionados al informe, habiéndose abstenido de votar el señor Miguel Ángel Castillo, Gobernador Propietario del Sector Patronal, por mayoría de los miembros ACUERDA:

1. Dar por recibido el informe del apoyo brindado a los afectados de la Residencial Altavista, Ilopango.
2. AUTORIZAR la prórroga del pago de alquileres emergentes hasta por un monto de $300.00 mensuales por unidad habitacional hasta diciembre 2024 para los afectados de la Residencial Altavista, Ilopango, debiendo suspenderse una vez que las viviendas estén habilitadas o se cuente con una solución habitacional alternativa. Utilizando para estas erogaciones la cuenta 81203003 “RESERVAPARA CUBRIR DEDUCIBLES Y OTROS QUEBRANTOS”
3. AUTORIZAR se extienda la SUSPENSION TEMPORAL DE PAGO DE CUOTAS DE AMORTIZACION DE PRESTAMOS hasta diciembre 2024 para los afectados de la Residencial Altavista, Ilopango; debiendo suspenderse una vez que las viviendas estén habilitadas o se cuente con una solución habitacional alternativa.
4. AUTORIZAR la prórroga del pago los valores correspondientes de las primas de seguro de deuda y daños más IVA de las respectivas cuotas hasta diciembre 2024, utilizando la cuenta 81203003 “RESERVA PARA CUBRIR DEDUCIBLES Y OTROS QUEBRANTOS, debiendo suspenderse una vez que las viviendas estén habilitadas o se cuente con una solución habitacional alternativa.

1. En caso de que el nivel de riesgo evolucione en el área de afectación, deberá aplicarse las medias autorizadas a los créditos activos en la zona.
2. **PRONUNCIAMIENTO SOBRE SUFICIENCIA DE RESERVAS DE SANEAMIENTO DE CARTERA HIPOTECARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores el informe sobre la suficiencia de Reservas de Saneamiento respecto de la cartera de préstamos, con saldos al 31 de diciembre de 2023. Para su presentación invitó al licenciado René Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, quien inició su exposición explicando como fundamento normativo, que de acuerdo con lo regulado en la Ley del Fondo Social para la Vivienda, específicamente en el artículo 16. ATRIBUCIONES DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES, literal d) que da a la Asamblea de Gobernadores la facultad de: “Aprobar los planes de labores y de inversión; y determinar la formación de las reservas que sean necesarias para garantizar el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del Fondo.” Seguidamente citó las Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022) en el CAPITULO VI. OTRAS DISPOSICIONES. Art. 31.- que, entre otras cosas, regula que: “…las instituciones sometidas a las presentes Normas deberán pronunciarse por lo menos una vez al año y, en todo caso, con motivo de los estados financieros del cierre del ejercicio, acerca de la suficiencia de las reservas de saneamiento constituidas de conformidad a esas Normas. Dicho pronunciamiento deberá asentarse en el libro de actas correspondiente.” En tal sentido, explicó que para dar cumplimiento a lo estipulado en las normas NCB-022, la Unidad de Riesgos realiza una medición mensual de las reservas de préstamos por categorías de riesgo y se ha continuado con la sana práctica aprobada por Asamblea de Gobernadores, de contar con reservas voluntarias para cobertura de capital vencido. Lo anterior, permitió que al 31 de diciembre 2023 mostraba un nivel de cobertura del 509.78% sobre adeudos de préstamos vencidos, el cual se encuentra en niveles prudenciales comparado con el sistema bancario que presentó niveles de cobertura entre el 106.97% y 258.88%. Finalmente, el licenciado Arias Chile expuso gráficas comparativas de los préstamos vencidos, reservas voluntarias y obligatorias para los años 2022 y 2023, así como la evolución de la cobertura de reservas en los últimos cinco años, de conformidad con el documento adjunto. La Asamblea, luego de conocer el informe presentado por el licenciado René Arias Chile, Jefe de la Unidad de Riesgos, y sobre la base del artículo 16, literal d) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda y del artículo 31 de las Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento, NCB-022, por unanimidad ACUERDA:
3. Dar por recibido el informe sobre la Suficiencia de las Reservas de Saneamiento respecto a la cartera de préstamos al 31 de diciembre de 2023.
4. Pronunciar que las reservas de saneamiento respecto de la cartera de préstamos han sido constituidas por el Fondo Social para la Vivienda, de conformidad a lo establecido en la normativa del Banco Central de Reserva, y son suficientes de acuerdo a su naturaleza.
5. **MEMORIA DE LABORES 2023.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores el proyecto de Memoria de Labores correspondiente al ejercicio 2023, la cual, debe ser presentada a la Asamblea de Gobernadores de conformidad con el artículo 16 letra b) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda (FSV). Para exponer el contenido del documento invitó a la licenciada Roxana Martinez de Flores, Gerenta de Planificación, quien indicó que el documento se ha estructurado de la siguiente manera: I. Mensaje del Presidente de la República. II. Órganos Institucionales. III. Pensamiento Estratégico. IV. Entorno Socioeconómico V. Desempeño Institucional. VI. Cumplimiento de Compromisos. VII. Resultados e Indicadores Financieros; VIII. Anexos. A continuación, se presentaron como aspectos relevantes dentro del Desempeño Institucional los siguientes: Principales Resultados y Contribuciones. En este punto, la licenciada Martinez de Flores señaló que en un solo año se logró escriturar 8,325 créditos por un monto de US$183.43 millones; la inversión destinada a vivienda nueva se ha mantenido activada, logrando un otorgamiento de US$75.42 millones; y, 7 de cada 10 familias han sido beneficiadas con el otorgamiento de créditos bajo programas especiales, además destacó, que se registró un incremento significativo en la colocación de activos extraordinarios, logrando la venta de 2,888 inmuebles por $41.03 millones. Además, señaló que durante 2023 el FSV autorizó mejoras en la política crediticia, tales como: Se amplió el rango de edad límite de 29 a 35 años en el Programa Casa Joven, se bajó la tasa de interés al 2% en el Programa Vivienda Social, además de ampliar el rango de edad límite de 45 a 50 años en el Programa Casa Mujer, y finalmente se amplió el monto de $30,000.00 a $40,000.00 para aplicar tasa del 4% y 0% de prima en la línea de Vivienda Nueva. Adicionalmente indicó, que el Fondo Social para la Vivienda benefició con soluciones habitacionales a 8,515 familias, que corresponden a 35,763 personas beneficiadas, por un total de $185.74 millones. En 2023 se incrementaron los créditos otorgados en un 5.0% y 3.1% con relación al 2022 en número y monto, respectivamente. Asimismo, la licenciada Martinez de Flores expuso los resultados a nivel de ingreso, género, edad, zona geográfica y por programa de financiamiento. Señaló, también, que como apoyo a la generación de vivienda nueva, la oferta de vivienda nueva registrada al cierre del año 2023 concentró 6,387 viviendas nuevas por US$305.05 millones, distribuidas en 15 proyectos habitacionales. Sobre la Cartera Hipotecaria mencionó que para el año 2023 se registraron 93,780 préstamos por US$1,225.62 millones; además se registró un total de 111,062 préstamos administrados por US$1,420.80 millones. En cuanto al Índice de Mora, señaló que al cierre de 2023 éste registró un valor de 2.37%. Esto a través de las siguientes actividades:

* Plan de mejora integral de la recuperación de la mora aprobado por Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores.
* La colocación de 8,325 créditos hipotecarios por un monto total de US$183.43 millones.
* La amplia y diversificada red de canales de pago conformada por 4,100 puntos.
* Las gestiones de cobro interna y externa.
* El saneamiento por traslado a cuentas de orden 3,391 préstamos por un monto total de US$55.03 millones.
* El retorno de cuentas de orden a cuentas de balance por haber mejorado la situación del crédito de 6,980 préstamos por un monto de US$90.99 millones.

En Otras Contribuciones Relevantes, informó las siguientes:

1- Prórroga de Convenio de participación para el pago electrónico de tributos derechos y otros servicios de Gobierno P@goes entre la Dirección General de Tesorería y el FSV.

2- Prórroga de ejecución de servicio de célula registral del convenio MARCO y transmisión de información registral en línea entre el CNR y el FSV.

3- Prórroga de Convenio de prestación de servicios entre la Dirección General de Correos y el FSV.

Sobre los Mecanismos de Acercamiento de Servicios a la Población y Mejoras, la licenciada Martinez de Flores señaló los siguientes aspectos:

1. Puntos de Atención Presenciales y Virtuales, donde destacó los resultados de las agencias y sucursal, puntos de atención descentralizada, medios electrónicos, ventanillas de atención en Estados Unidos, centro de contacto y otras herramientas, tales como agente virtual, kiosko digital y Dynamics 365: gestión de interacciones con clientes.
2. Canales de Pago, que comprende 4,150 canales de pago a nivel nacional. El FSV brinda diversas modalidades para realizar los pagos a través del sitio web y Pago Electrónico Gobierno de El Salvador. También la implementación del sistema de pagos mediante el uso del código NPE. Y búsqueda de los puntos de pago bajo el esquema de georreferencia.
3. Fortalecimiento de atención a la Diáspora, con la inauguración del primer kiosco de autogestión del FSV en el Consulado de El Salvador en Houston, Estados Unidos de América.

En relación con la Sustentabilidad y Calidad en los Servicios, expuso los siguientes aspectos:

1. El FSV es una institución certificada bajo la Norma ISO 9001:2015 para las actividades de prestación de servicios de aprobación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, en la totalidad de sus 22 procesos, desde abril 2015. Los resultados de las auditorías del SGC han ratificado la eficacia del Sistema, y en consecuencia, la certificación del SGC bajo la norma ISO 9001:2008 y actualmente ISO 9001:2015. Este logro evidencia la Mejora Continua del Sistema, reflejo del trabajo en equipo realizado y del compromiso en la búsqueda de nuevas prácticas de servicio que sean más competitivas y eficientes enfocadas al cliente externo e interno.
2. El FSV es una institución certificada bajo la Norma ISO 14001:2015, demostrando su responsabilidad por minimizar el impacto ambiental y conservar nuestros recursos naturales. Además, esta certificación le permite al FSV asegurar la mejora del desempeño ambiental de la institución y generar beneficios competitivos.
3. Seguimiento de la Satisfacción del Cliente, indicando que, para el FSV y su Sistema de Gestión de Calidad, la atención brindada a población es de suma importancia, por lo que periódicamente se miden y evalúan los resultados de la satisfacción de los clientes, con el objetivo de obtener valiosa información para el proceso de mejora continua. Para el cierre del año 2023 los resultados más relevantes fueron: El índice de satisfacción al cliente medido fue de 92.33%; y el índice de recomendación medido fue de 93.16%.
4. Transparencia y Derecho de Acceso a la Información, señalándose que en el año 2023 se obtuvieron los siguientes resultados en materia de transparencia y acceso a la información: Publicación de 1,132 documentos con información oficiosa para consulta ciudadana en el Portal de Transparencia. Atención de 558 solicitudes de información, las cuales fueron resueltas en un promedio de 6.75 días hábiles, manteniéndose siempre debajo de los 10 días hábiles exigidos por la Ley de Acceso a la Información Pública.
5. Clasificación de Riesgo, que muestra que, como parte del fortalecimiento institucional, el FSV ha logrado mantener las calificaciones de riesgos emitidas por las dos agencias especializadas: Fitch Ratings y Zumma Ratings.
6. Sobre Otros Logros y Participaciones Relevantes indicó que, durante el año 2023, el FSV obtuvo el Reconocimiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) respecto a la destacada gestión del “Programa de Financiamiento a la Vivienda Social.”

Sobre Desempeño Institucional, Gestión Interna, señaló lo siguiente:

* Se implementó mejoras en operatividad de agencias regionales, específicamente en la estandarización de actividades en las etapas de Documentación Post-aprobación y Formalización de solicitudes de crédito, fortalecimiento y gestión de equipo para confrontación de proyectos de escrituras, digitalización y resguardo de documentación técnica en carpetas del expediente electrónico.
* El FSV se suma a la plataforma SIMPLE.SV., considerándola como una nueva herramienta que permitirá a la ciudadanía evitar largas filas para acceder a diversos servicios gubernamentales, evitando el desplazamiento de estos y mejorando la experiencia de nuestros clientes al brindarle nuestros servicios.
* En cuanto a la recuperación judicial de los créditos, se obtuvo el remate de 408 inmuebles en venta por medio de pública subasta por un monto de US$6.25 millones, lo cual representa una mejora significativa con respecto al 2022, año en el cual se lograron únicamente 123 remates por US$2.34 millones. Esto evidencia una mejora en la gestión de cobranza, pues lo recuperado puede ser utilizado para el financiamiento de nuevos créditos.

En Actividades Internas Relevantes, destacó las siguientes: Gestión de desarrollo humano, El FSV realizó 211 eventos de capacitación para promover el desarrollo profesional de sus colaboradores y mejorar sus habilidades y capacidades en áreas como el fortalecimiento institucional, la formación técnica y la salud ocupacional. Asimismo, impulsó el bienestar físico y mental de sus empleados mediante la organización de torneos de fútbol y baloncesto en los que participaron 65 personas. Además, reconoció y agradeció la trayectoria, el compromiso y el esfuerzo de 57 empleados que cumplieron entre 5 y 50 años de servicio en la institución. Salud y seguridad ocupacional, Se realizaron capacitaciones a brigadas de emergencia tales como: primeros auxilios, evacuación manejo de derrames y prevención de incendios; charlas y prácticas al personal sobre la prevención de accidentes y uso de extintores. Además, se participó en simulacro nacional. Gestión ambiental, se realizaron 3 reciclatones que permitieron dar disposición adecuada a 47,848 libras de papel, 2,943 de cartón, 1,244 de latas y 874 de plástico; y, se ubicaron 14 estaciones de separación de residuos en la Oficina Central, Agencias y Sucursal. Infraestructura, se realizó la instalación de planta fotovoltaica en el Edificio de Usos Múltiples con una capacidad de 71.5 kWp, cuenta con 138 paneles solares colocados sobre la cubierta del techo. Esta iniciativa permitió aprovechar la energía solar para abastecer parte de la demanda eléctrica del edificio, proyectando una reducción del 45% en el costo de la facturación de energía. Asimismo, se acondicionó el espacio de la azotea para que los empleados pudieran utilizarlo como comedor, brindándoles un ambiente cómodo y adecuado. Sobre el Cumplimiento de Compromisos, expuso cuadros de datos sobre lo que se ha realizado en: -Devolución y Aplicación de Cotizaciones; -Títulos Valores; -Préstamo BANDESAL, del cual en el 2023 el saldo del préstamo fue de US$20.77 millones. -Préstamo BCIE, del cual en el 2023 el saldo del primer préstamo fue de US$42.37 millones y del segundo US$47.15 millones. -Préstamo BID, del cual en el 2023 el saldo del préstamo fue de US$25.00 millones. Respecto a los Resultados e Indicadores Financieros, señaló los siguientes aspectos: Estados Financieros. Las cuentas destacadas en el rubro de los Activos son la Cartera Hipotecaria y la Disponibilidad, que entre ambos acumulan el 96.0% del total. En las cuentas de Pasivo se encuentran los Depósitos por Cotizaciones con US$156.35 millones (38.1%), los Títulos Valores que acumulan aproximadamente US$100.38 millones (24.5%) y el financiamiento de BANDESAL, BCIE, BID y otros préstamos con un saldo de US$135.36 millones (33.0%), cuentas que representan en su conjunto un 95.6% del Pasivo Total. El Patrimonio incluye Reservas por US$579.70 millones (89.4%), constituidas con los resultados de los ejercicios anteriores y US$53.11 millones del ejercicio 2023, montos que se acumulan para financiar, en gran parte el Plan de Inversión. Con relación a los ingresos percibidos, los mayores fueron los registrados por el rubro de Ingresos Financieros que acumulan US$83.12 millones (59.9%) del total y Otros Ingresos US$50.55 millones (36.4%), el primero que incluye el cobro de los intereses generados por la Cartera Hipotecaria en Balance y los segundos productos financieros los recibidos por préstamos en Cuentas de Orden. Los gastos más representativos para el periodo 2023 son: Saneamiento de Préstamos Hipotecarios US$42.03 millones, los Gastos Administrativos por US$31.02 millones. El superávit del ejercicio fue de US$53.11 millones, el cual pasa a formar parte del Patrimonio como Reserva General. Sobre los Indicadores Financieros, los datos muestran lo siguiente: -Rentabilidad sobre Patrimonio Promedio (ROE), de 8.46%. -Rentabilidad sobre Activos Promedio (ROA), de 5.10% y se presentó la cobertura de saneamiento para activos en riesgo sobre: Cartera Vencida, Cartera Reestructurada y Activos Extraordinarios. Sobre el Informe de los Auditores Independientes, expuso la opinión favorable de la firma Velásquez Granados y Cía., sobre los estados financieros. La licenciada Martinez de Flores, luego de finalizar su exposición completa de la Memoria de Labores, conforme lo detallado en el documento que se adjunta a la presente acta, solicitó a la Asamblea de Gobernadores aprobar la Memoria Anual de labores para el año 2023. La Asamblea, conocido el informe presentado por la Gerenta de Planificación, además de efectuar los comentarios correspondientes, y sobre la base del artículo 16 literal b) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, por unanimidad ACUERDA:

Aprobar la Memoria Anual de Labores del Fondo Social para la Vivienda correspondiente al ejercicio 2023.

1. **SEGUIMIENTO DE ACUERDOS.** La Presidenta de la Asamblea sometió a consideración de los Gobernadores el informe sobre el seguimiento de acuerdos de sesiones de Asamblea de Gobernadores. Se invitó para su exposición a la licenciada Roxana Martinez de Flores, Gerenta de Planificación,

La Asamblea de Gobernadores, luego de conocer el informe presentado por la licenciada Roxana Martinez de Flores, Gerenta de Planificación, y conforme lo establecido en el artículo 16, literal k) de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, por unanimidad ACUERDA:

Dar por recibido el seguimiento de acuerdos de Asamblea de Gobernadores \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Supresión de información reservada, de conformidad a lo dispuesto en el art. 19 literal c) LAIP, para el plazo de 90 días. Declaratoria de Reserva N° AG/2024/12.

1. **MODIFICACIÓN DE POLÍTICA CREDITICIA.** La Presidenta sometió a consideración de los Gobernadores, propuesta de modificación a la política crediticia del FSV. Para su presentación invitó al ingeniero Luis Gilberto Barahona Delgado, Gerente de Créditos, acompañado del licenciado René Arias Chile, jefe de la Unidad de Riesgos. El ingeniero Barahona Delgado inició su exposición fundamentando su solicitud sobre la base de lo establecido en el artículo 119 de la Constitución de la República, en el cual se declara de interés social la construcción de viviendas, instituyendo además en dicho artículo, que el Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. En ese sentido, indicó, que, para cumplir con los fines de la Constitución, se creó el Fondo Social para la Vivienda (FSV), estableciéndose en su ley de creación que se crea al FSV como un programa de desarrollo de seguridad social, siendo el objeto de ésta institución el de contribuir a la solución del problema habitacional, proporcionando a los trabajadores los medios para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras, siendo así que, en cumplimiento a la Constitución y a la Ley del Fondo, los recursos económicos deben encaminarse al otorgamiento créditos tendientes a favorecer a un mayor número de salvadoreños, brindándoles una solución habitacional, priorizándose a sectores de la población altamente vulnerables, como son personas de escasos recursos, jóvenes, mujeres, adultos mayores, comerciantes, entre otros; que, en condiciones normales, no pueden acceder al financiamiento para adquirir su vivienda. Como antecedentes, el ingeniero Barahona Delgado, citó la colocación de créditos en el FSV, la cual se enfoca en vivienda de interés social (hasta $40,000.00) otorgando en el periodo de gobierno de junio 2019 al 8 de marzo de 2024 un total de 34,307 créditos por $733.42 millones. En el año 2023 que fue récord histórico de escrituración (8,325 créditos por $183.43 millones), en el rango de $75 mil a $150 mil con desembolso solo se escrituraron 20 créditos por $2.01 millones. En adición, las fuentes de financiamiento externas como son Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) para financiar los nuevos créditos están orientadas exclusivamente a vivienda de interés social con enfoque de vivienda verde y al momento las tasas están al alza (BID: 6.61%, BANDESAL: 8.6%), siendo limitadas en los montos que nos otorgan en cada año; además, el FSV a través de su propio patrimonio ya subsidia los programas crediticios como Casa Mujer, Casa Joven, Vivienda Social, Vivienda nueva especial, entre otros, que favorecen a las familias más necesitadas y se debe mantener un sano equilibrio para no afectar la sostenibilidad financiera en el futuro. Dado que los créditos otorgados se concentran en vivienda social, el expositor, presenta propuesta de modificación para crear un “Cupo de Crédito Anual” para todos los destinos de crédito con desembolso y precios de venta superior a $75.0 mil hasta $150 mil, mediante la asignación de US$3 millones anuales de los recursos financieros con desembolso proyectados en el Plan de Inversión anual, para ser otorgados mediante el análisis individual de solicitud de crédito presentada. A continuación, el licenciado René Arias Chile, jefe de la Unidad de Riesgos, emitió la opinión de riesgos sobre la asignación de cupo de la inversión anual en cartera para el financiamiento de viviendas que superen los US$75.0 mil, mencionando en el primer párrafo de la opinión, la introducción sobre la propuesta de modificación de la política crediticia, mientras que en el segundo, se cita parte de la base legal que fundamenta la opinión. Asimismo, expuso lo siguiente: Con el fin de mantener un equilibrio en función al riesgo de crédito que pueda representar la cartera hipotecaria de interés social del Fondo, anualmente se han financiado viviendas de más de US$75.0 mil, sin que sea un aspecto prioritario en sus operaciones, sino más enfocado a mitigar la probabilidad de impago de los deudores del FSV, ya que ese segmento del mercado es perfectamente atendido por la banca comercial. El orientar el financiamiento del FSV hacia ese segmente de mayor monto e ingresos de los solicitantes, representaría menor atención de la demanda de créditos del segmento de interés social, es decir, por cada crédito mayor a US$75.0 mil se estaría dejando de financiar tres o más viviendas de US$25.0 mil en promedio; ese número de viviendas incrementaría dependiendo del monto del financiamiento mayor a US$75.0 mil. Entre los aspectos a tener en cuenta, está el patrimonio del Fondo que se orienta al financiamiento de viviendas de interés social, debido a que, para ese segmento del mercado, las tasas de interés de los créditos otorgados son subsidiadas, destacando tasas del 4% y 5% anual entre otras. Asimismo, se cuenta con líneas de financiamiento específicas, que en algunos casos están pactadas para ser orientadas siempre al financiamiento de viviendas de interés social, como el caso del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), o la línea de crédito de BANDESAL pero que la tasa de interés ofertada actualmente es del 8.60%. Durante el ejercicio 2023, el Fondo desembolsó un total de US$2.01 millones en créditos superiores a US$75.0 mil y US$2.74 millones incluyendo el financiamiento de activos extraordinarios; considerando que fue un año récord en el otorgamiento de créditos en la historia de la institución, por lo que orientar una porción mayor de la inversión anual al financiamiento de viviendas en ese rango de precios, podría generar aspectos desfavorables como los citados a continuación:

* Potencial incremento en el riesgo de liquidez, ya que requeriría de mayores recursos económicos para financiar un menor número de viviendas, lo que representaría un menor número de familias beneficiadas, principalmente de menores ingresos.
* Ante un deterioro en los niveles de liquidez de la institución, por debajo de los mostrados históricamente, podría representar una posible atención de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo que podría derivar en una revisión y potencial baja en las calificaciones de riesgo asignadas al FSV y sus Emisiones.
* Cualquier potencial disminución en las calificaciones de riesgo de las Emisiones vigentes del FSV, y que esa reducción conllevara a la asignación de calificaciones menores a “A-“, las Administradoras de Fondos de Pensiones, que actualmente poseen los títulos valores emitidos por el FSV, tendrían que vender esos títulos a precios por debajo de su valor real o actual, generándoles pérdidas en la inversión.
* Un deterioro en la liquidez o cualquier síntoma de iliquidez en el Fondo estaría afectando la imagen y reputación de la institución, lo que se conoce como Riesgo Reputacional.

Finalmente, el licenciado Arias Chile expresó la siguiente conclusión: Considerando las valoraciones y aspectos señalados, en este momento de la actual coyuntura del mercado financiero, donde las tasas de interés de las líneas de financiamiento mantienen una tendencia a incrementarse, producto de las variaciones observadas en las tasas internacionales de referencia, tales como la FED y la SORF; sería oportuno definir un cupo de la inversión anual establecida por el Fondo, para ser orientado al financiamiento de viviendas con precios superiores a US$75.0 mil, el cual puede ser revisado y/o ajustado en atención a las condiciones del mercado, de la evolución de los riesgos y la disponibilidad de recursos del FSV. Ese cupo puede estar en función a lo atendido en años anteriores para ese segmento de mercado, que como se mencionó anteriormente, para el año 2023 fue de US$2.01 de créditos con desembolso y de US$2.74 millones de créditos incluyendo el financiamiento de activos extraordinarios en ese rango de precios.” Todo lo anterior se expuso en detalle, conforme se indica en el documento adjunto a la presente acta. La Asamblea de Gobernadores luego de conocer la solicitud presentada por el ingeniero Luis Gilberto Barahona Delgado, Gerente de Créditos, acompañado licenciado René Arias Chile, jefe de la Unidad de Riesgos, habiendo realizado los comentarios correspondientes y sobre la base del artículo 16, letra a), romano I, de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, por unanimidad ACUERDA:

* 1. Autorizar un “Cupo de Crédito” para los destinos de crédito con desembolso, con precios de venta superior a $75.0 mil hasta $150 mil, mediante la asignación de US$3 millones anuales de los recursos financieros con desembolso proyectados en el Plan de Inversión anual, para ser otorgados mediante el análisis individual de solicitud de crédito presentada, manteniendo el techo de financiamiento establecidos en la Política Crediticia del Sector Formal y del Sector Informal o de Ingresos Variables, vigentes.
  2. Autorizar que se realicen las adecuaciones correspondientes en el sistema informático Abanks y en los documentos inherentes del proceso de Aprobación de créditos; entrando en vigencia a partir del 13 de marzo del presente año.

1. **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 em 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, RESUELVEN:

Declarar como información reservada los puntos de acta siguientes:

1. **PRESENTACIÓN SOBRE RESULTADOS EJERCICIO 2023** y sus respectivos anexos, conforme a lo determinado en el Art. 19 letra e) y g), por cuanto su divulgación puede comprometer estrategias en procedimientos administrativos establecidos en dicho punto, por cuanto aún se encuentra en curso. Esta reserva se declara por el plazo de noventa días. Pueden tener acceso y conocimiento de este punto: La Asamblea de Gobernadores, la Junta Directiva, el Consejo de Vigilancia, la Presidencia y Dirección Ejecutiva, la Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia Legal, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Planificación, y las Jefaturas de las Unidades y/o Áreas involucradas, en lo que a sus funciones corresponda.

**12) SEGUIMIENTO DE ACUERDOS** y sus respectivos anexos, en base a lo determinado en el Art. 19 letra e), por cuanto su divulgación puede comprometer la administración de la Institución en la toma de decisiones, perjudicando a la Institución. Esta declaratoria de reserva se otorga por el plazo de noventa días. Pueden tener acceso y conocimiento de este punto: La Asamblea de Gobernadores, la Junta Directiva, el Consejo de Vigilancia, la Presidencia y Dirección Ejecutiva, la Gerencia General, Auditoría Interna, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Planificación, Consejo de Vigilancia y Jefaturas de las Unidades y/o Áreas involucradas, en lo que a sus funciones corresponda y todas aquellas entidades de supervisión y fiscalización que en razón de la obligatoriedad normativa deban tener acceso.

Y no habiendo mas 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 Gobernadores: Michelle Sol, María Luisa Hayem Brevé, Jerson Rogelio Posada, Nelson Eduardo Reyes Rivas, Herbert Danilo Alvarado, José Antonio Velásquez Montoya, Jaime Ernesto Ávalos, Miguel Ángel Castillo, Juan Enrique Castro Pereira, Roberto Díaz Aguilar, Carlos Alberto Pérez González y Ricardo Antonio Argueta García.***