

NÚMERO 11

LIBRO 35

AÑO: 2021

**ESCRITURA PÚBLICA
DE
LÍNEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL (VIS)**

**OTORGADO ENTRE EL
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

Y

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES DE

LIC. CARLOS DANIEL AYALA TURCIOS



DOS COLONES



VEINTIUN
M. DE H.

Nº 22516126

1 NUMERO ONCE, LIBRO TREINTA Y CINCO. En la Ciudad de San Salvador, Departamento de San

2 Salvador, a las nueve horas del día ocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, **CARLOS DANIEL**

3 **AYALA TURCIOS**, Notario, de este domicilio,

4 comparecen: por una parte **IRMA MICHELLE**

5 **MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO**,

6
7
8
9 ; actuando en su calidad de **DIRECTORA PRESIDENTA DE LA JUNTA**

10 **DIRECTIVA Y REPRESENTANTE LEGAL DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, que se

11 puede llamar "**El FONDO o FONAVIPO**", Institución Pública, de crédito, de carácter autónomo, y de este

12 domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce -cero ochenta mil seiscientos

13 noventa y dos-ciento cuatro-cero, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente, de acuerdo a lo

14 siguiente: A) La Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, contenida en Decreto Legislativo número

15 doscientos cincuenta y ocho, de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y dos, publicado en

16 el Diario Oficial número ciento cuatro, tomo trescientos quince, de fecha ocho de junio del mismo año, en

17 cuyo artículo dieciocho estatuye que corresponderá al Presidente de la Junta Directiva y al Director

18 Ejecutivo, en forma conjunta o separada, ejercer la representación legal del Fondo; B) Certificación

19 emitida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de fecha veinticinco de junio del año

20 dos mil diecinueve, del acuerdo número ciento dieciséis, de esa misma fecha, emitido por el Presidente

21 de la República, señor Nayib Armando Bukele Ortez, por medio del cual nombró a la señora **IRMA**

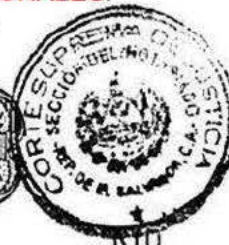
22 **MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO**, como Directora Presidenta de la Junta Directiva del

23 Fondo Nacional de Vivienda Popular, a partir del día veintiocho de junio del año dos mil diecinueve, para

24 el periodo legal en funciones de tres años, contados a partir de esa fecha; C) Certificación emitida por el



1 Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, en fecha veinticinco de junio del año dos mil
2 diecinueve, del acta de las dieciséis horas de esa misma fecha, en Casa Presidencial, del Libro de Actas
3 de Juramentación de Funcionarios Públicos, en la cual consta que la señora IRMA MICHELLE MARTHA
4 NINETTE SOL DE CASTRO, tomó la protesta constitucional correspondiente; D) Acuerdo de Junta
5 Directiva número ocho mil seiscientos treinta y siete / un mil ciento setenta y cuatro del Acta de Junta
6 Directiva número un mil ciento setenta y cuatro / un mil ciento noventa y nueve / once / dos mil veinte,
7 sesión de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veinte, por el cual se autorizan condiciones
8 especiales para exonerar al Fondo Social para la Vivienda de algunas penalidades o recargos que
9 establece el Manual de Créditos de FONAVIPO, para el financiamiento de líneas de crédito para vivienda
10 de interés social en sus diferentes destinos, en virtud de lo cual, la compareciente se encuentra facultada
11 para el otorgamiento del presente instrumento; y por otra parte el Licenciado **OSCAR ARMANDO**
12 **MORALES** conocido por **OSCAR ARMANDO MORALES RODRIGUEZ**
13
14
15
16 _____ actuando en mi calidad de Presidente y Director
17 Ejecutivo del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho
18 Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero
19 cinco siete cinco-cero cero dos-seis, personería que compruebo con la siguiente documentación: a) Ley
20 de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos
21 veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número
22 Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el
23 quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo de
24 Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como



DOS COLONES

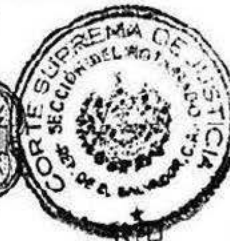
Nº

22516127

1 el presente; b) Acuerdo Ejecutivo Número doscientos treinta y ocho emitido por el señor Presidente de la
2 República el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento
3 cuarenta del Tomo número cuatrocientos veinticuatro, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve,
4 por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil diecinueve, para un periodo legal de
5 funciones de tres años, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social
6 para la Vivienda, al Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez;
7 c) Certificación extendida el día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Conan
8 Tonathú Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado
9 Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciséis horas y diez
10 minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, rindió la Protesta Constitucional ante el
11 Presidente de la República Señor Nayib Armando Bukele Ortiz; y d) Transcripción del Punto siete del
12 Acta de Sesión de Asamblea de Gobernadores número AG-ciento setenta y uno de fecha uno de
13 diciembre de dos mil veinte, por medio del cual se autorizó la suscripción del presente instrumento, por
14 medio del cual se le faculta para el otorgamiento del presente instrumento, y **ME DICEN:**
15 I) **ANTECEDENTE:** Que por Escritura Pública número cuarenta y dos otorgada en la ciudad de San
16 Salvador, a las diez horas del día veinticinco de noviembre de dos mil catorce, ambas partes suscribieron
17 un **Convenio Global** para la participación en la Intermediación Financiera, con el objeto de establecer las
18 condiciones bajo las cuales FONAVIPO concederá préstamos por medio de una apertura de crédito al
19 Fondo Social para la Vivienda con cargo a los recursos del Fondo, formando parte del convenio referido
20 las disposiciones establecidas en el Manual de Crédito de FONAVIPO, aprobado o que en el futuro se
21 apruebe, y que tengan por objeto establecer condiciones bajo las cuales FONAVIPO otorgue crédito al
22 Fondo Social para la Vivienda. II) la **Línea DE CRÉDITO Especial para Vivienda de Interés Social**. Que
23 en apego al citado Convenio Global, FONAVIPO otorgará a favor del Fondo Social para la Vivienda, una
24 Línea de Crédito que se denominará "**Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social (VIS)**"



1 y se sujetara lo estipulado en el numeral siete. Módulo II del Manual de Créditos de FONAVIPO, con las
2 condiciones especiales siguientes: **I) OBJETO DE LA LINEA DE CREDITO:** El objeto de la Línea
3 Especial es atender exclusivamente al sector informal, ya sea sector básico social, microempresarios,
4 medianos empresarios y/o profesionales independientes, y al segmento de interés social con ingresos
5 económicos de hasta CUATRO salarios mínimos, con accesibilidad equivalente a CIENTO TREINTA Y
6 SEIS salarios mínimos, dependiendo de las condiciones crediticias a ofrecer al sujeto de crédito. El Fondo
7 Social para la Vivienda podrá otorgar créditos bajo las líneas financieras que más adelante se
8 relacionaran, sin restricción de margen financiero. **II) MONTO DE LA LINEA:** hasta seis millones
9 ochocientos sesenta y nueve mil trescientos dólares de los Estados Unidos de América, según la
10 disponibilidad de fondos por parte de FONAVIPO en la evaluación semestral. **III) TASA DE INTERES.** Los
11 intereses para esta línea serán: a) una tasa de SEIS PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO para el
12 plazo de hasta DIEZ años, y b) una tasa de SIETE POR CIENTO para plazos mayores a DIEZ años y
13 hasta TREINTA años, las cuales serán revisables de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del
14 mercado. **IV) LÍNEAS FINANCIERAS:** Las líneas financieras que serán atendidas en base a este
15 convenio son las siguientes: a) Adquisición de Vivienda Usada de hasta VEINTISÉIS MIL CIENTO
16 CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; b) Construcción de Vivienda
17 Individual de hasta VEINTISÉIS MIL CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
18 AMÉRICA, c) Remodelación Ampliación y/o Mejoras de hasta VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS
19 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y d) Compra de Lote e Instalación de Servicios de hasta
20 VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; **V) GARANTIAS:** Las
21 garantías se regirán por lo estipulado en el numeral siete, Módulo II del Manual de Créditos de
22 FONAVIPO, constituyéndose la garantía con los créditos otorgados al usuario final con los recursos de la
23 presente Línea de Crédito, para lo cual podrán adoptarse las siguientes modalidades: a) el Fondo Social
24 para la Vivienda deberá establecer en forma explícita en el contrato de crédito con el usuario final, el



DOS COLONES

22516128

1 monto financiado con recursos de FONAVIPO y el financiado con recursos propios. b) en caso que el

2 Fondo Social para la Vivienda no estipule en sus contratos de créditos con el usuario final, la cláusula

3 indicando que la fuente de financiamiento son recurso de FONAVIPO, el Fondo Social para la Vivienda

4 deberá otorgar un contrato de garantía prendaria sin desplazamiento a favor de FONAVIPO, debiendo

5 incurrir en los costos para inscribirla en el Registro correspondiente. Salvo autorización por escrito de

6 FONAVIPO, el Fondo Social para la Vivienda no podrá ceder los créditos o sus garantías originados con

7 recursos de FONAVIPO. En caso de deterioro de la garantía y de conformidad al Manual de Créditos,

8 FONAVIPO se reserva el derecho de exigir que el Fondo Social para la Vivienda otorgue una garantía

9 adicional para efectos de recuperación del crédito respectivo. Podrá también el Fondo Social para la

10 Vivienda otorgar PRENDA CON DESPLAZAMIENTO a favor de FONAVIPO, en este caso el Fondo Social

11 para la Vivienda deberá recibir en custodia y administración la cartera pignorada a favor del Fondo,

12 obligándose a registrarla contablemente en las cuentas de orden. VI) EXONERACION DE

13 PENALIZACIONES, COMISIONES Y RECARGOS: 1) FONAVIPO exonera al Fondo Social para la

14 Vivienda del pago de las penalizaciones, comisiones y recargos establecidos en los numerales

15 catorce, quince y diecisiete del Módulo I, Romano IV del Manual de Créditos de FONAVIPO, en que se

16 enumeran las "Condiciones Comunes Aplicables a las Facilidades de Crédito", cuyo contenido es

17 el siguiente: Numeral catorce. Cuando la Institución Autorizada realice prepago se aplicará recargo

18 sobre el monto del capital prepago a la tasa de Interés que el proveedor de recursos estipule; Numeral

19 quince. Las IA's deberán mantener un saldo de cartera del usuario final equivalente al saldo adeudado a

20 FONAVIPO, en caso de presentar descubiertas (faltas de cobertura) respecto a dicho saldo se podrán

21 adicionar los saldos de los depósitos en garantía, las diferencias deberán ser reintegradas o

22 reemplazadas con cartera A o B en un plazo máximo de CIENTO VEINTE DÍAS. Podrán ser recibidos en

23 reemplazo, los nuevos préstamos financiados por las IA's, que entre otros destinos Incluyan los saldos

24 financiados con fondos FONAVIPO. Los reintegros de fondos posteriores al plazo de los CIENTO VEINTE



1 DÍAS se penalizarán con un recargo del DOS POR CIENTO sobre el capital reintegrado. **Numeral**
2 **diecisiete.** FONAVIPO podrá cobrar una comisión de compromiso de hasta el UNO POR CIENTO
3 ANUAL en el caso de que se haya solicitado un desembolso y no se haya formalizado en los CUARENTA
4 Y CINCO días calendario posterior a la solicitud. 2) FONAVIPO mantendrá **las siguientes condiciones**
5 **para el financiamiento de líneas de crédito para vivienda en sus diferentes destinos con el Fondo**
6 **Social para la Vivienda que de acuerdo al Numeral veintinueve, del mismo Manual de Créditos de**
7 **FONAVIPO se establece que: de conformidad al Artículo treinta y cinco de la Ley de FONAVIPO en**
8 **caso de que la Institución Autorizada no justificara y evidenciara la utilización parcial o total de los**
9 **recursos, conforme lo Indicado en cada facilidad de crédito, realizará el reintegro del monto no justificado**
10 **a través del mecanismo establecido en la Apertura de Créditos, más los correspondientes intereses**
11 **calculados a la tasa de penalización, desde la fecha del desembolso del redescuento hasta la fecha de**
12 **recuperación. De acuerdo con el Artículo cincuenta de la Ley de FONAVIPO, cuando la Institución**
13 **Autorizada sea de las que deban tener cuenta en el Banco Central de Reserva, queda éste facultado para**
14 **que en representación del Fondo debite a cuenta de la Institución de que se trate, las cuotas que ésta le**
15 **adeude. En todos los demás casos, las Instituciones deberán mantener en el fondo, Depósitos**
16 **equivalentes al monto de pagos programados para un trimestre. Este depósito devengará el interés de**
17 **mercado de las cuentas de ahorro. VII) ENLACES DE LA PRESENTE LINEA DE CREDITO: Para los**
18 **efectos de comunicación e información respecto de la ejecución del presente instrumento y para**
19 **que sirvan de enlace entre las instituciones, el Fondo Social para la Vivienda delega al Gerente de**
20 **Créditos y, por su parte, FONAVIPO delega a la Jefa de la Unidad de Créditos. Así se expresaron los**
21 **otorgantes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí todo lo**
22 **escrito, íntegramente, y en un sólo acto sin interrupción manifiestan su conformidad, ratifican su contenido**
23 **y firmamos. DOY FE.**



DOS COLONES



22516129

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

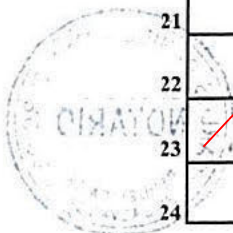
20

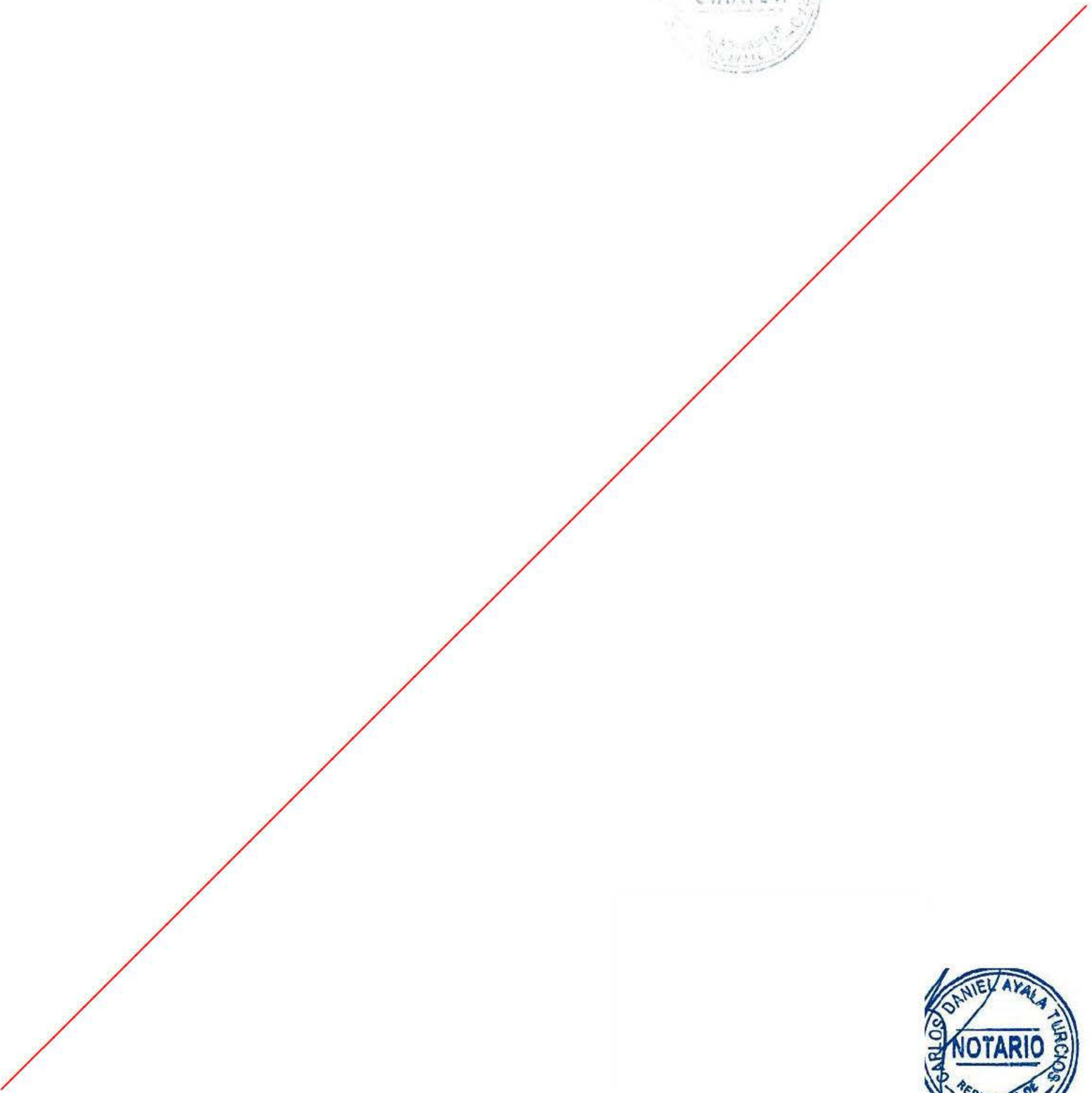
21

22

23

24





SO ANTE MI, del folio VEINTIUNO FRENTE al folio VEINTICUATRO FRENTE del **LIBRO TREINTA Y CINCO DE MI PROTOCOLO**, que vence el día doce de marzo del año dos mil veintiuno.- Y para ser entregado al **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, extiendo firma y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, el día ocho de enero de dos mil veintiuno.-

