

DECRETO Nº 328.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I- Que el artículo 148 de la Constitución Política declara de interés social la construcción de viviendas, y que es obligación del Estado Procurar que el mayor número de familias lleguen a ser propietarias de su vivienda, como condición indispensable para alcanzar una existencia digna.
- II- Que el problema habitacional de los trabajadores se agudiza cada vez más, por lo que es urgente afrontarlo adecuadamente creando los medios legales y económico-financieros, necesarios al desarrollo de un programa de seguridad social para la vivienda, que conforme al artículo 186 de la Constitución Política, constituye un servicio público de carácter obligatorio.
- III- Que para satisfacer las demandas de habitación, el programa de seguridad social para la vivienda de los trabajadores, requiere la movilización de recursos cuantiosos, por lo que debe constituirse un fondo especial en el que participen los patronos, los trabajadores y el Estado.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio de los Ministros de Economía y de Trabajo y Previsión Social y oída la opinión de la Corte Suprema de Justicia,.

DECRETA la siguiente:

LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

CAPITULO I

CREACION, OBJETO Y NATURALEZA DEL FONDO

CREACIÓN

Art. 1.- Se instituye el "Fondo Social para la Vivienda", como un programa de desarrollo de seguridad social.

PERSONALIDAD JURÍDICA, DOMICILIO

Art. 2.- EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA ES UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, AUTÓNOMA, DE DERECHO PUBLICO, CON PERSONALIDAD JURÍDICA, SIN MAS LIMITACIONES QUE LAS QUE EMANEN DE ESTA LEY Y TENDRÁ SU DOMICILIO EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, PUDIENDO ESTABLECER AGENCIAS, SUCURSALES Y DEPENDENCIAS EN CUALQUIER LUGAR DEL TERRITORIO NACIONAL. (2)

En el contexto de esta Ley y los Reglamentos respectivos el "Fondo Social para la Vivienda" podrá denominarse únicamente el "Fondo".

OBJETO

Art. 3.- El "Fondo" tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

CAMPO DE APLICACIÓN

Art. 4.- Las disposiciones de esta Ley se aplican a todos los patronos y trabajadores sea cual fuere el tipo de relación laboral que los vincule y la forma en que se haya establecido la remuneración. No obstante, será por medio de los Reglamentos que se determinará el tiempo y forma en que, las diferentes clases de trabajadores se irán incorporando a este programa de seguridad social.

El campo de aplicación podrá ampliarse oportunamente a favor de los trabajadores que no dependan de un patrono.

RELACIÓN DEL "FONDO"

Art. 5.- EL FONDO SE RELACIONARA CON LOS ÓRGANOS DEL GOBIERNO A TRAVÉS DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS. (6) (7)

CAPITULO II RECURSOS Y OPERACIONES

RECURSOS

Art. 6.- Los recursos del "Fondo" estarán constituidos por:

- a) Un subsidio inicial del Estado de VEINTICINCO MILLONES DE COLONES (¢25.000.000.00) que se pagará por cuotas anuales en un plazo de cinco años;
- b) COTIZACIONES DE CINCO POR CIENTO Y DE UN MEDIO DEL UNO POR CIENTO, PAGADAS POR PATRONOS Y TRABAJADORES RESPECTIVAMENTE, CALCULADAS SOBRE LA REMUNERACION AFECTA AL "FONDO", DENTRO DE CIERTOS LIMITES.

LA REMUNERACIÓN AFECTA AL "FONDO" Y LOS LÍMITES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE DICHA REMUNERACIÓN, SERÁN FIJADOS POR EL REGLAMENTO RESPECTIVO. (2)

- c) Los subsidios y aportes que posteriormente le otorgue el Estado;
- d) Las utilidades netas que obtenga como resultado de sus operaciones; y,
- e) Otros ingresos que obtenga a cualquier título.

DESTINO DE LOS RECURSOS

Art. 7.- Para el cumplimiento adecuado de sus fines, el "Fondo" realizará, de manera principal, toda acción que tienda a proveer a los trabajadores de viviendas o habitaciones cómodas, higiénicas y seguras, con tal fin sus recursos se destinarán:

- a) Al otorgamiento de créditos a los trabajadores con destino a lo siguiente:
 - I. Adquisición en propiedad de viviendas o habitaciones;
 - II. Construcción, reparación, ampliación o mejoras de viviendas o habitaciones;
 - III. Refinanciamiento de deudas contraídas por cualquiera de los conceptos anteriores, aún antes de la vigencia de esta Ley; y,
 - IV. LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS E INSTALACIÓN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO. (8)
- b) Al otorgamiento de créditos a patronos para la construcción de habitaciones o viviendas, a fin de que sean entregadas a los trabajadores ya sea en propiedad, arrendamiento o comodato, de conformidad a las regulaciones que el "Fondo" establezca;
- c) A LA ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES NECESARIOS PARA SUS OFICINAS Y DEPENDENCIAS; y, (8)
- d) A SUS GASTOS DE OPERACIÓN. (2)

LOS CRÉDITOS QUE CONCEDA EL "FONDO" SE HARÁN BAJO TÉRMINOS Y CONDICIONES FAVORABLES Y PODRÁ OTORGARLOS DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE INSTITUCIONES INTERMEDIARIAS CALIFICADAS PREVIAMENTE POR EL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS. (6)

OPERACIONES

Art. 8.- Para cumplir con su objeto principal y complementar sus recursos, el "Fondo" podrá realizar las operaciones siguientes:

- a) COMPRAR, CONSERVAR EN CARTERA Y VENDER TÍTULOS DE CRÉDITO Y TÍTULOS VALORES DE FÁCIL REALIZACIÓN; (2)
- b) ADQUIRIR Y VENDER BIENES RAÍCES RECUPERADOS O RECIBIDOS A CUALQUIER TITULO Y, CUALESQUIERA OTROS ACTIVOS COMPATIBLES CON SUS FINALIDADES, TODO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE DETERMINE LA JUNTA DIRECTIVA. ASIMISMO, PODRÁ VENDER LOS INMUEBLES QUE ESTÁN INSCRITOS A SU FAVOR Y QUE FORMAN PARTE DE SU ACTIVO. (2) (8)
- c) Emitir y colocar bonos y otros títulos-valores, de conformidad con la Ley;
- d) Negociar por cuenta ajena valores emitidos por el Estado, organismos oficiales autónomos, empresas de economía mixta y empresas privadas dedicadas al ramo de la construcción;

-
- e) Otorgar fianzas u otras garantías;
 - f) Descontar documentos de crédito y obtener financiamiento del Banco Central de Reserva de El Salvador y de otras instituciones financieras;
 - g) Obtener financiamiento interno y externo;
 - h) Administrar, sin fines lucrativos, los recursos que el Estado o terceras personas le entreguen con el fin específico de que dichos recursos los emplee en la ejecución de proyectos de construcción de viviendas o habitaciones adecuadas que vengán a sustituir los tugurios, o sean las viviendas marginales; e,
 - i) Realizar otras operaciones compatibles con sus finalidades.

Art. 8-A.- LOS TÍTULOS DE CRÉDITO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR SERÁN TRANSFERIBLES MEDIANTE ENTREGA DEL CORRESPONDIENTE TITULO, CON UNA RAZÓN ESCRITA A CONTINUACIÓN DEL MISMO, QUE CONTENGA: EL NOMBRE, APELLIDO, DOMICILIO O DENOMINACIÓN COMPLETA DEL CEDENTE Y CESIONARIO, SUS FIRMAS, LA FECHA DEL TRASPASO Y EL CAPITAL E INTERESES ADEUDADOS A LA FECHA DE LA ENAJENACIÓN. LAS FIRMAS DE LAS PARTES SE AUTENTICARÁN ANTE NOTARIO EN LA FORMA QUE DISPONE EL ARTÍCULO 54 DE LA LEY DE NOTARIADO. EL TRASPASO ASÍ EFECTUADO DEBERÁ ANOTARSE EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN HIPOTECARIA RESPECTIVA PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA EL DEUDOR Y TERCEROS.
(5)

CAPITULO III ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ÓRGANOS

Art. 9.- Los órganos del "Fondo" serán:

- 1) La Asamblea de Gobernadores;
- 2) La Junta Directiva;
- 3) La Dirección Ejecutiva;
- 4) La Gerencia; y,
- 5) El Consejo de Vigilancia.

ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Art. 10.- La Asamblea de Gobernadores será la autoridad suprema del "Fondo" y estará integrada de la manera siguiente:

-
- a) MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS; (6)
 - b) Ministro de Trabajo y Previsión Social;
 - c) Ministro de Hacienda;
 - d) MINISTRO DE ECONOMÍA; (6)
 - e) MINISTRO DE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL; (6)
 - f) DOS GOBERNADORES REPRESENTANTES DEL SECTOR PATRONAL ELECTOS Y NOMBRADOS POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, DE UN LISTADO ABIERTO DE CANDIDATOS DE LAS ORGANIZACIONES PATRONALES QUE TENGAN PERSONERÍA JURÍDICA DEBIDAMENTE APROBADA. LAS ENTIDADES MENCIONADAS EN EL PRESENTE LITERAL QUE DESEEN INCLUIR CANDIDATOS EN EL LISTADO, DEBERÁN SELECCIONARLOS DE ACUERDO A SU ORDENAMIENTO INTERNO; Y, (8) ***DECLARADO INCONSTITUCIONAL**
 - g) Dos gobernadores representantes del sector laboral.

Por cada gobernador representante de los sectores patronal y laboral habrá un gobernador suplente, designado en la misma forma que el propietario.

LOS GOBERNADORES REPRESENTANTES DE LOS SECTORES PATRONAL Y LABORAL SERÁN ELECTOS PARA UN PERIODO DE CUATRO AÑOS, SIN QUE PUEDAN SER REELECTOS, DE CONFORMIDAD CON UN REGLAMENTO ESPECIAL. LOS SUPLENTES ASISTIRÁN A LAS SESIONES, CON VOZ PERO SIN VOTO, EXCEPTO CUANDO SUSTITUYAN AL TITULAR. (2)

PRESIDENTE

Art. 11.- El Ministro de Economía será el Presidente de la Asamblea de Gobernadores; en su defecto, el Ministro de Trabajo y Previsión Social y, en ausencia de éste, el Secretario Ejecutivo del Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica.

REUNIONES DE ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Art. 12.- LA ASAMBLEA DE GOBERNADORES DEBERÁ REUNIRSE ORDINARIAMENTE DOS VECES POR AÑO EN LAS FECHAS QUE DETERMINE LA CONVOCATORIA; UNA, DENTRO DE LOS NOVENTA DÍAS SUBSIGUIENTES AL TERMINO DE CADA EJERCICIO Y OTRA, DENTRO DE LOS NOVENTA DÍAS ANTES DE INICIARSE EL NUEVO EJERCICIO. LA CONVOCATORIA PARA QUE SE REÚNA ORDINARIAMENTE LA ASAMBLEA DE GOBERNADORES SERA HECHA POR ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA. (1)

REUNIONES EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA

Art. 13.- LA ASAMBLEA DE GOBERNADORES SE REUNIRÁ EXTRAORDINARIAMENTE CADA VEZ QUE SEA CONVOCADA POR EL PRESIDENTE, A PROPUESTA DE POR LO MENOS CINCO GOBERNADORES,

DEL CONSEJO DE VIGILANCIA O DE LA JUNTA DIRECTIVA. (2)

CONVOCATORIA ASAMBLEA DE GOBERNADORES

Art. 14.- Toda convocatoria para que se reúna la Asamblea de Gobernadores se hará mediante aviso escrito, notificado a éstos, por lo menos con treinta días de anticipación a la fecha señalada para la reunión.

QUÓRUM Y RESOLUCIONES

Art. 15.- Las reuniones de la Asamblea de gobernadores se instalarán con la asistencia de por lo menos cinco miembros y sus resoluciones, en todo caso, para que sean válidas, requerirán igual número de votos conformes.

El Presidente tendrá, en caso de empate, doble voto.

ATRIBUCIONES ASAMBLEA GOBERNADORES

Art. 16.- La Asamblea de Gobernadores fijará la política que permita alcanzar los fines del programa de seguridad social a que se refiere esta Ley, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Aprobar las normas generales para:
 - 1) El financiamiento a que se refiere el artículo 7. En las normas a que se refiere este número, la Asamblea de Gobernadores podrá determinar prioridades para atender con mayor eficiencia y equidad la demanda de créditos, de manera especial, mientras los recursos del "Fondo" sean insuficientes;
 - 2) La adjudicación de viviendas; y,
 - 3) La devolución de los depósitos a los trabajadores;
- b) Aprobar dentro de los tres primeros meses del año, la memoria anual, los estados financieros y otros estados contables del "Fondo";
- c) APROBAR EL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS, PARA SOMETERLO A CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DEL PODER EJECUTIVO EN LOS RAMOS DE OBRAS PUBLICAS Y DE HACIENDA; (6)
- 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"; (2)
- e) Proponer al Poder Ejecutivo los Reglamentos necesarios para la ejecución de esta Ley;
- f) Emitir los Reglamentos que requiera la administración interna del "Fondo";

-
- g) Nombrar al auditor externo por períodos anuales y fijarle su remuneración. El nombramiento del Auditor podrá refrendarse;
 - h) Conocer y resolver las denuncias o acusaciones presentadas por los órganos de control y vigilancia en contra de los miembros de la Junta Directiva, en casos de negligencia o actos que dañen la buena marcha del "Fondo", sin perjuicio de las responsabilidades penales a que hubiere lugar;
 - i) Nombrar, suspender y remover, en su caso, a los miembros de la Junta Directiva, excepto al Presidente, cuya remoción podrá solicitar al Presidente de la República;
 - j) Fijar la cuantía de las dietas o remuneraciones a los miembros de la Junta Directiva y del Consejo de Vigilancia. Los Directores no podrán cobrar más de cuatro dietas por mes aunque el número de sesiones fuere mayor de cuatro; y,
 - k) Las demás que sean necesarias para la buena marcha del "Fondo".

INTEGRACIÓN JUNTA DIRECTIVA

Art. 17.- La Junta Directiva estará integrada por cinco miembros, así: un Director nombrado por el Presidente de la República y cuatro directores nombrados por la Asamblea de Gobernadores, en la forma siguiente:

- a) Un Director a propuesta de los Gobernadores representantes del sector patronal;
- b) Un Director a propuesta de los Gobernadores representantes del sector laboral; y,
- c) Dos Directores a propuesta de los Gobernadores representantes del sector público;

Por cada director propietario habrá un director suplente, nombrado en la misma forma que el titular.

El director nombrado por el Presidente de la República será el Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del "Fondo".

REQUISITOS JUNTA DIRECTIVA

Art. 18.- LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA DEBERÁN SER SALVADOREÑOS, MAYORES DE VEINTICINCO AÑOS, DE RECONOCIDA HONORABILIDAD Y DE NOTORIA COMPETENCIA; DURARAN EN SUS CARGOS TRES AÑOS Y PODRÁN SER REELECTOS, EXCEPTO LOS DEL SECTOR LABORAL Y PATRONAL. (2)

AMPLIACIÓN PERIODO DE DIRECTORES

Art. 19.- Los Directores continuarán en el desempeño de sus funciones aún cuando haya concluido el período para el que fueron nombrados, mientras los sustitutos no tomen posesión de sus cargos.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES JUNTA DIRECTIVA

Art. 20.- No podrán ser miembros de la Junta Directiva:

- a) Los cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los gobernadores, de los otros miembros de la Junta Directiva, del Consejo de Vigilancia y del Director Ejecutivo;
- b) Los que hubieren sido declarados en quiebra o condenados por delitos de cualquier clase que impliquen falta de probidad;
- c) Los Directores de cualquier otra institución de crédito;
- d) Los deudores del "Fondo", excepto cuando sean trabajadores cotizantes; y,
- e) Los que estuvieren legal o físicamente imposibilitados para el desempeño del cargo, de conformidad con otras normas aplicables.

Cuando exista o sobrevenga alguna de las causales mencionadas en este artículo, caducará la gestión del respectivo miembro de la Junta Directiva y se procederá a su reemplazo en la forma prevista en esta Ley.

Corresponderá a la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, en forma sumaria, calificar y declarar la inhabilidad o incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva;

No obstante, los actos y contratos autorizados por cualquier director, antes de que fuere declarada la existencia de la causal de inhabilidad o incompatibilidad, no se invalidarán con respecto del "Fondo" ni con respecto de terceros.

RÉGIMEN DE SUPLENCIA JUNTA DIRECTIVA

Art. 21.- Los Directores propietarios serán reemplazados por los respectivos suplentes en los casos de ausencia, de excusa o impedimento temporal, con los mismos derechos y facultades.

En caso de muerte, renuncia o impedimento físico o legal permanente de cualquiera de los directores propietarios, se procederá a sustituirlo en los términos ya señalados para su nombramiento, según corresponda; el sustituto completará el período que hubiese iniciado el fallecido, renunciante o definitivamente impedido. Mientras se realiza la sustitución actuarán los suplentes respectivos.

SESIONES JUNTA DIRECTIVA QUÓRUM DE INSTALACIÓN

Art. 22.- La Junta Directiva convocada por el Director Ejecutivo sesionará en forma ordinaria una vez por semana; y en forma extraordinaria, las veces que sea necesario, debiendo convocarla el Director Ejecutivo por propia disposición, a propuesta de dos o más directores o del Consejo de Vigilancia. Para constituirse deberá concurrir un mínimo de cuatro miembros.

QUÓRUM PARA DECIDIR O RESOLVER

Art. 23.- Los acuerdos y resoluciones de la Junta Directiva se tomarán por mayoría absoluta de los miembros asistentes. Los directores suplentes asistirán obligatoriamente a las sesiones de la Junta Directiva con voz, pero sin voto.

IMPEDIMENTO DE LOS DIRECTORES

Art. 24.- Cuando algún director tuviere interés personal en cualquier asunto que deba discutirse o resolverse, o lo tuvieren sus socios, cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, deberá retirarse de la sesión tan pronto se empiece a tratar dicho asunto y mantenerse retirado de ella hasta que se llegue a una decisión.

RESPONSABILIDAD

Art. 25.- Cualquier acto, resolución u omisión de los miembros de la Junta Directiva, que contravengan las disposiciones de esta ley hará incurrir a todos los miembros que hubieren contribuido con su voto a formar la resolución, en responsabilidad personal y solidaria, por los daños y perjuicios que con ello hubieren causado.

Los miembros que no estuvieren de acuerdo con la resolución tomada, harán constar su voto disidente en el acta de la sesión en que se haya tratado el asunto.

Asimismo, incurrirán en responsabilidad por daños y perjuicios causados, los miembros de la Junta Directiva que divulgaren cualquier información confidencial sobre los asuntos allí tratados o que aprovecharen tal información para fines personales o en perjuicio del Estado, del "Fondo" o de terceros.

Lo dispuesto en los incisos anteriores se entenderán sin perjuicio de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

ATRIBUCIONES JUNTA DIRECTIVA

Art. 26.- La Junta Directiva tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir esta Ley y sus Reglamentos, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea de Gobernadores y sus propias disposiciones;
- b) Acordar las medidas que sean necesarias para lograr las finalidades del "Fondo";
- c) Resolver sobre las operaciones del "Fondo" que no sean de competencia de la Asamblea de Gobernadores;
- d) Presentar oportunamente a la Asamblea de Gobernadores la memoria anual, los estados financieros y contables, los presupuestos de ingreso y de gastos, los planes de labores y de inversión del "Fondo";
- e) NOMBRAR, SUSPENDER Y REMOVER, A PROPUESTA DEL DIRECTOR EJECUTIVO, AL GERENTE Y FUNCIONARIOS; (2)

-
- f) Autorizar al Director Ejecutivo para la contratación de personal técnico y administrativo no permanente;
 - g) Facultar al Director Ejecutivo y al Gerente para autorizar o efectuar determinadas operaciones o erogaciones, y señalar los trámites, requisitos y límites que deberán condicionar su actuación;
 - h) Integrar los comités o grupos de trabajo que estime necesarios;
 - i) Aprobar o rechazar las solicitudes de crédito de crédito, previos los estudios correspondientes presentados por el Director Ejecutivo;
 - j) Aprobar el régimen de salarios propuestos por el Director Ejecutivo, así como las prestaciones al personal;
 - k) Autorizar los estudios científicos y técnicos que convengan a los fines del "Fondo"; y,
 - l) Las demás que le señale esta Ley y la Asamblea de Gobernadores.

DE LA DIRECCION EJECUTIVA DEL FONDO Y REPRESENTACION LEGAL DEL MISMO

Art. 27.- La Dirección Ejecutiva del "Fondo" estará a cargo del Director Ejecutivo, quien ejercerá la representación legal del "Fondo".

SUPERVISION Y COORDINACION

Art. 28.- El Director Ejecutivo del "Fondo" tendrá a su cargo la ejecución de las disposiciones de la Junta Directiva, y la supervisión y coordinación de todas las actividades del "Fondo", para lo cual contará con la colaboración de la gerencia.

ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR EJECUTIVO

Art. 29.- Corresponde al Director Ejecutivo:

- a) Convocar y presidir las sesiones de la Junta Directiva y orientar sus deliberaciones;
- b) Autorizar las operaciones financieras y comerciales, relacionadas con la gestión que la Junta Directiva le hubiese encomendado;
- c) Vigilar la marcha general del "Fondo" y comunicar a la gerencia los acuerdos y resoluciones de los órganos del mismo;
- d) Proponer a la Junta Directiva la creación de los departamentos y demás dependencias del "Fondo";
- e) NOMBRAR, SUSPENDER, REMOVER, PROMOVER, DAR LICENCIAS, PERMUTAR Y CORREGIR DISCIPLINARIAMENTE AL PERSONAL DE EMPLEADOS DEL "FONDO"; Y, (2)

- f) EJERCER LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN DE ACUERDO CON ESTA LEY, LOS REGLAMENTOS Y LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE GOBERNADORES Y DE LA JUNTA DIRECTIVA. (2)

DELEGACION DE REPRESENTACION

Art. 30.- Corresponde además al Director Ejecutivo, como representante legal del "Fondo", intervenir en los actos y contratos que celebre y en las actuaciones judiciales o administrativas relacionados con el "Fondo".

El Director Ejecutivo podrá delegar atribuciones y funciones de su cargo en el Gerente o en otros funcionarios y otorgar poderes a nombre del "Fondo", actuando en todos estos casos con la autorización previa de la Junta Directiva.

GERENTE GENERAL

Art. 31.- La gerencia estará a cargo de un Gerente General, quien responderá ante el Director Ejecutivo y la Junta Directiva, del eficiente y correcto funcionamiento de la administración del "Fondo".

DEL GERENTE Y FUNCIONARIOS

Art. 32.- El Gerente y demás funcionarios administrativos deberán ser personas de reconocida honorabilidad y competencia y sus cargos serán incompatibles con cualquier otro empleo o cargo público o privado, excepto el desempeño de labores docentes y de comisiones encomendadas por el Gobierno de la República.

ATRIBUCIONES DEL GERENTE

Art. 33.- Corresponde al Gerente:

- a) Ejercer la jefatura superior de las dependencias y del personal del "Fondo";
- b) Autorizar los balances, estados financieros, informes y demás asuntos que deban someterse a la Junta Directiva, y presentarlos oportunamente al Director Ejecutivo para su ulterior tramitación;
- c) PROPONER AL DIRECTOR EJECUTIVO EL NOMBRAMIENTO, SUSPENSIÓN Y REMOCIÓN DEL PERSONAL DE EMPLEADOS; Y, (2)
- d) Ejercer las demás atribuciones que le confieran esta Ley, los Reglamentos y otras disposiciones.

DEL CONSEJO DE VIGILANCIA

Art. 34.- El Consejo de Vigilancia tendrá a su cargo la supervisión de la correcta aplicación de esta Ley, sus Reglamentos y los acuerdos o resoluciones de la Asamblea de Gobernadores y de la Junta Directiva.

INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE VIGILANCIA

Art. 35.-EL CONSEJO DE VIGILANCIA ESTARÁ INTEGRADO POR CUATRO MIEMBROS, QUIENES DURARAN EN SUS CARGOS DOS AÑOS, ASÍ:

- a) UNO ELECTO POR EL SECTOR PATRONAL; (2)
- b) UNO ELECTO POR EL SECTOR LABORAL; Y, (2)
- c) DOS NOMBRADOS POR EL PODER EJECUTIVO: UNO EN EL RAMO DE OBRAS PÚBLICAS Y OTRO EN EL RAMO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL. (2) (6)

LOS REPRESENTANTES DE LOS SECTORES PATRONAL Y LABORAL, SERÁN ELECTOS POR SUS RESPECTIVAS ORGANIZACIONES, DE CONFORMIDAD AL REGLAMENTO RESPECTIVO Y NO PODRÁN SER REELECTOS. (2)

PROLONGACIÓN DE FUNCIONES, REQUISITOS, INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES (2)

Art. 36.- Serán aplicables a los miembros del Consejo de Vigilancia las disposiciones contenidas en los artículos 19 y 20 de la presente Ley.

LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE VIGILANCIA DEBERÁN SER SALVADOREÑOS, MAYORES DE VEINTICINCO AÑOS; Y LOS REPRESENTANTES DE LOS SECTORES LABORAL Y PATRONAL DEBERÁN PERTENECER AL SECTOR QUE REPRESENTAN. (2)

REUNIONES DEL CONSEJO DE VIGILANCIA

Art. 37.- El Consejo de Vigilancia deberá reunirse por lo menos una vez al mes a iniciativa de cualquiera de sus miembros. La Administración del "Fondo" le proporcionará las facilidades necesarias para el desempeño de sus labores.

ACCESO A INFORMACIÓN

Art. 38.- El Consejo para el debido cumplimiento de sus funciones y atribuciones, tendrá libre acceso a toda documentación e información disponible sobre las operaciones del "Fondo" y también podrá solicitar la elaboración de otros informes que estime convenientes.

QUÓRUM, INSTALACIÓN, RESOLUCIÓN

Art. 39.- EL CONSEJO DE VIGILANCIA DEBERÁ CONSTITUIRSE CON UN MÍNIMO DE TRES MIEMBROS. EL MIEMBRO NOMBRADO POR EL PODER EJECUTIVO EN EL RAMO DE OBRAS PUBLICAS, PRESIDIRÁ LAS SESIONES, EN SU AUSENCIA PRESIDIRÁ DESIGNADO POR EL MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL. LAS RESOLUCIONES DEL CONSEJO SE TOMARAN POR MAYORÍA DE VOTOS Y EN CASO DE EMPATE EL QUE PRESIDA TENDRÁ DOBLE VOTO. (6)

ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE VIGILANCIA

Art. 40.- Para el cumplimiento de sus funciones, el Consejo de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Vigilar la correcta administración del patrimonio del "Fondo" y en especial, de los ingresos, gastos e inversiones;
- b) Revisar lo relativo a la ejecución de planes, programas, estudios e investigaciones;
- c) Informar al Presidente de la Asamblea de Gobernadores las irregularidades que constatare y proponer a la Asamblea y a la Junta Directiva en su caso, las medidas que juzgue convenientes para la mejor administración del "Fondo";
- d) Informar trimestralmente a los gobernadores sobre la gestión del "Fondo";
- e) Presentar ante la Asamblea de Gobernadores un informe del ejercicio anual del "Fondo". El referido informe deberá ser enviado a los gobernadores, cuando menos, treinta días antes de la primera reunión ordinaria de cada año; y,
- f) Proponer al Presidente de la Asamblea de Gobernadores cuando lo estime conveniente, que convoque a dicha Asamblea, debiendo señalar los asuntos a tratar.

CAPITULO IV REGISTRO, AFILIACIÓN Y COTIZACIÓN

REGISTRO

Art. 41.- El "Fondo" deberá llevar un registro de los patronos y trabajadores cotizantes. El patrono estará obligado a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el tiempo y forma que el Reglamento determine.

PROHIBICION Y SANCIONES

Art. 42.- Las cotizaciones que correspondan a los patronos no podrán ser deducidas en forma alguna del salario de los trabajadores. El patrono que infringiere esta disposición será sancionado con una multa de acuerdo con lo que establece el artículo 54 de esta Ley, sin perjuicio de restituir la parte del salario indebidamente retenida.

RETENCIÓN COTIZACIONES Y AMORTIZACIONES PERCEPCIÓN Y ENTREGA

Art. 43.- El patrono deberá retener de los salarios que pague a sus trabajadores, las cotizaciones de éstos y las amortizaciones de los créditos otorgados por el "Fondo".

En caso de trabajadores jubilados, la retención para amortizar créditos se hará sobre el monto de la pensión por la oficina respectiva.

El patrono será responsable personalmente por la percepción y entrega de tales retenciones al

"Fondo", en la forma y tiempo que determinen los Reglamentos.

EL PAGO DE COTIZACIONES EN MORA SE HARÁ CON RECARGO DEL UNO POR CIENTO, POR CADA MES O FRACCIÓN DE MES DE ATRASO. (2)

VIGILANCIA

Art. 44.- EL FONDO PODRA PRACTICAR VISITAS E INSPECCIONES A LOS LUGARES DE TRABAJO, POR MEDIO DE SUS INSPECTORES, FUNCIONARIOS O EMPLEADOS, O SOLICITAR LA PRACTICA DE LAS MISMAS AL MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, COMO LO ESTIMARE MÁS CONVENIENTE.

LAS ACTAS QUE LEVANTEN LOS INSPECTORES Y DEMÁS PERSONAL AUTORIZADO Y LOS INFORMES QUE RINDAN EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES, SE TENDRÁN COMO RELACIONES EXACTAS Y VERDADERAS DE LOS HECHOS A QUE ELLOS SE REFIEREN Y HARÁN PLENA PRUEBA EN TANTO NO SE DEMUESTRE SU INEXACTITUD, FALSEDAD O PARCIALIDAD. (2)

CAPITULO V DEPÓSITOS Y DEVOLUCIONES

EXENCIÓN DE IMPUESTOS SOBRE DEPÓSITOS

Art. 45- LAS COTIZACIONES DE TRABAJADORES Y PATRONOS SERÁN RECIBIDAS POR EL "FONDO" EN CALIDAD DE DEPÓSITO A FAVOR DE LOS TRABAJADORES. LOS DEPÓSITOS A LOS QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, ASÍ COMO SUS INTERESES ESTARÁN EXENTOS DE TODA CLASE DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. (2)

DEVOLUCIONES DE DEPÓSITOS

Art. 46.- LA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A FAVOR DE LOS TRABAJADORES, SE HARÁ DE CONFORMIDAD CON LOS REQUISITOS, TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SEÑALE EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE, DESPUÉS DE TRANSCURRIDO EL PLAZO QUE SE FIJE DE ACUERDO CON LOS ESTUDIOS ACTUARIALES Y EN LOS CASOS DE JUBILACIÓN, MUERTE O INCAPACIDAD PERMANENTE TOTAL. (2)

DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS POR JUBILACIÓN INCAPACIDAD PERMANENTE Y MUERTE

Art. 47.- EN CASO DE JUBILACIÓN O INCAPACIDAD PERMANENTE TOTAL, EL TRABAJADOR TENDRÁ DERECHO A LA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS E INTERESES QUE TENGA A SU FAVOR. EN CASO DE MUERTE LA DEVOLUCIÓN SE HARÁ A SUS BENEFICIARIOS Y A FALTA DE ESTOS A SUS HEREDEROS. (2)

DEVOLUCIÓN DEPÓSITOS COMPENSACIÓN

Art. 48.- En todo caso de devolución, cuando el trabajador tenga deuda con el "Fondo", previamente se cancelará ésta, aunque no sea exigible, con aplicación al depósito y se le devolverá el remanente.

CAPITULO VI

DE LOS CONFLICTOS, PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**COMPETENCIA**

Art. 49.- Los conflictos y reclamos que resulten de la aplicación de esta Ley y sus Reglamentos, entre los cotizantes y el "Fondo", entre éstos y los beneficiarios, o bien entre éstos últimos, se plantearán ante el Director Ejecutivo, quien en cada caso nombrará un delegado para su tramitación y resolución, el cual procederá como si fuere un árbitro arbitrador.

RECURSO DE REVISIÓN

Art. 50.- De la resolución del delegado se admitirá recurso de revisión para ante la comisión a que se refiere el siguiente artículo, dentro de los tres días siguientes al de la notificación respectiva.

Admitida la revisión, el delegado deberá enviar las diligencias dentro de las veinticuatro horas siguientes.

COMPETENCIA RECURSO DE REVISIÓN

Art. 51.- La Junta Directiva designará una comisión de su seno, integrada por tres miembros, la cual conocerá de los recursos de revisión.

TERMINO PARA RESOLVER

Art. 52.- Recibidas las diligencias por la comisión, deberá resolver dentro de quince días. La comisión podrá reformatar, revocar, confirmar o anular la resolución del delegado.

De lo resuelto definitivamente por la comisión no habrá recurso alguno.

OTRAS ACCIONES

Art. 53.- Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá, sin perjuicio del derecho de las partes a ejercer sus acciones ante los tribunales correspondientes.

MULTAS

Art. 54.- En los Reglamentos se determinarán las infracciones a esta Ley o a los mismos, de conformidad a las bases siguientes:

- a) Las sanciones consistirán en multas que serán impuestas siguiendo el procedimiento gubernativo establecido en el artículo 42 de la Ley Única del Régimen Político. La sentencia ejecutoriada tendrá el valor del título ejecutivo;
- b) Las multas podrán ser de cincuenta a cinco mil colones, quedando a juicio del Director Ejecutivo determinarlas de acuerdo con la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil correspondientes.

CAPITULO VII

FORMALIDADES PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A NOTACIÓN PREVENTIVA

Art. 55.- AUTORIZADO POR LA JUNTA DIRECTIVA EL OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, SE LIBRARÁ CERTIFICACIÓN POR EXTRACTO DEL ACTA EN QUE CONSTE. LA CERTIFICACIÓN CONTENDRÁ FECHA DEL ACTA, NOMBRE Y APELLIDO DEL INTERESADO, MONTO DEL CRÉDITO ACORDADO Y PLAZO PARA SU AMORTIZACIÓN Y ADEMÁS, LA MENCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS RESPECTO DEL DOMINIO Y GRAVÁMENES EXISTENTES, RELATIVOS AL INMUEBLE O INMUEBLES OFRECIDOS Y ACEPTADOS EN GARANTÍA, SIN QUE SEA NECESARIA LA DESCRIPCIÓN DE DICHS INMUEBLES.

DICHA CERTIFICACIÓN FIRMADA POR EL DIRECTOR EJECUTIVO O POR EL GERENTE, SERÁ ANOTADA PREVENTIVAMENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, MARGINÁNDOSE LOS ASIENTOS CORRESPONDIENTES. POR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA NO SE COBRARÁ TASA O DERECHO ALGUNO.

LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA AL SER INSCRITO EL RESPECTIVO CONTRATO, SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ANOTADA PREVENTIVAMENTE, CUANDO SE TRATE DE LOS MISMOS INMUEBLES A QUE SE REFIERE DICHA INSCRIPCIÓN. (2)

Art. 56.- ANOTADA QUE SEA LA CERTIFICACIÓN A QUE EL ARTÍCULO ANTERIOR SE REFIERE, SE OTORGARÁ EL CORRESPONDIENTE CONTRATO EN FORMA LEGAL, SALVO QUE APARECIERE ALGUNA CIRCUNSTANCIA DESFAVORABLE QUE, A JUICIO DE LA MISMA JUNTA DIRECTIVA, RESUELVA REVOCAR LA CONCESIÓN DEL CRÉDITO. (2)

Art. 57.- LOS EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 55, CESARÁN:

- 1º POR LA INSCRIPCIÓN DEFINITIVA DEL CRÉDITO;
- 2º POR EL AVISO ESCRITO QUE EL "FONDO" DÉ AL REGISTRO PARA QUE SE EFECTÚE LA CANCELACIÓN; Y,
- 3º CUANDO HAYAN PASADO NOVENTA DÍAS DE LA PRESENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 55. (2)

CONSTITUCION DE DERECHOS REALES SOBRE BIENES AFECTOS AL "FONDO"

Art. 58.- SIN EL CONSENTIMIENTO DEL "FONDO" NO SE PODRÁ INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS NINGUNA ESCRITURA POR LA CUAL SE VENDA, SE ENAJENE O SE GRAVE O DE CUALQUIER MODO SE CONSTITUYA UN DERECHO SOBRE TODOS O PARTE DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS A FAVOR DEL "FONDO", O SOBRE AQUELLOS DONDE RADIQUE LA PRENDA.(2)

INEMBARGABILIDAD DE BIENES AFECTOS AL "FONDO"

Art. 59.- CONCEDIDO EL PRÉSTAMO POR EL "FONDO", LOS BIENES DADOS EN GARANTÍA NO SERÁN EMBARGABLES POR CRÉDITOS PERSONALES ANTERIORES O POSTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN. ESTE EFECTO SE PRODUCIRÁ EN LO QUE RESPECTA A LA HIPOTECA, A CONTAR DE LA FECHA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 56; Y EN LO QUE RESPECTA A LA PRENDA, A CONTAR DE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE. (2)

FIN DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIENES AFECTOS AL "FONDO"

Art. 60.- SI LA DEUDA FUERE HIPOTECARIA, LOS EMBARGOS QUE SE TRABEN POR EL "FONDO" SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS, PONEN FIN A LOS ARRENDAMIENTOS, USUFRUCTOS, ANTICRESIS O CUALQUIER OTRO DERECHO CONSTITUIDO CON POSTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA SOBRE LOS MISMOS BIENES, SALVO QUE DICHOS ACTOS U OPERACIONES SE HUBIEREN OTORGADO CON ANUENCIA DEL "FONDO". (2)

CADUCIDAD

Art. 61.- EL PLAZO ESTIPULADO CON EL DEUDOR PARA EL PAGO DE UN CRÉDITO CADUCARÁ, ESPECIALMENTE EN LOS CASOS SIGUIENTES:

- a) CUANDO EL DEUDOR DEJE TRANSCURRIR UN MES SIN DAR AVISO AL "FONDO" DE LOS DETERIORES SUFRIDOS POR LOS BIENES HIPOTECADOS O DE CUALQUIER HECHO SUSCEPTIBLE DE DISMINUIR SU VALOR, DE PERTURBAR SU POSESIÓN O DE COMPROMETER SU DOMINIO;
- b) CUANDO EL DEUDOR HUBIERE OCULTADO CUALQUIER CAUSA DE RESOLUCIÓN O RESCISIÓN DE SUS DERECHOS O CUALQUIER GRAVAMEN OCULTO DE SUS BIENES DADOS EN GARANTÍA, CON PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL "FONDO";
- c) SI EL DEUDOR FALTA AL PAGO TOTAL O PARCIAL DE CUALESQUIERA DE LAS CUOTAS PERIÓDICAS DEL CAPITAL O INTERESES ESTIPULADOS EN EL CONVENIO DE PRÉSTAMO;
- d) SI EL DEUDOR, SIN CONSENTIMIENTO DEL "FONDO", ENAJENA LOS BIENES DADOS EN GARANTÍA O ALGUNO DE ELLOS EN TODO O EN PARTE, O SI CONSTITUYE HIPOTECAS, USUFRUCTOS, ANTICRESIS, SERVIDUMBRES, ARRENDAMIENTOS U OTROS DERECHOS A FAVOR DE UN NUEVO ACREEDOR, EXCEPTO EL DE CRÉDITO REFACCIONARIO;
- e) SI EL DEUDOR INCURRE EN MORA O CADUCIDAD DE CUALQUIERA OTRA DEUDA QUE TENGA A FAVOR DEL "FONDO";
- f) POR LA DESMEJORA, DETERIORO O DEPRECIACIÓN DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS, AL GRADO QUE NO CUBRAN SATISFACTORIAMENTE LA GARANTÍA, COMPROBÁNDOSE ESTA CIRCUNSTANCIA POR EL INFORME DE PERITOS NOMBRADOS POR EL "FONDO" PERO EN ESTE CASO, EL "FONDO" ESTÁ OBLIGADO A ACEPTAR A SU SATISFACCIÓN OTRA GARANTÍA SUFICIENTE QUE LE OFREZCA EL DEUDOR;
- g) POR LA DISTRACCIÓN DE LOS FONDOS PROVENIENTES DEL CRÉDITO EN FINES

DIFERENTES A LOS INDICADOS EN EL RESPECTIVO CONTRATO; Y,

- h) Y EN LOS DEMÁS CASOS CONTEMPLADOS EN LAS LEYES APLICABLES SOBRE LA MATERIA, O CONVENIDOS ENTRE EL "FONDO" Y SUS DEUDORES. (2)

CAPITULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

PRESCRIPCIÓN

Art. 62.- Los saldos inactivos a cargo del "Fondo" prescribirán en las condiciones establecidas por el artículo 204 de la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, excepto en cuanto a que, cumplida la prescripción, el saldo deberá pasar a favor del "Fondo" y no del Estado.

INCOMPATIBILIDAD GENERAL

Art. 63.- El ejercicio de los cargos de miembros de la Asamblea de Gobernadores, de la Junta Directiva y del Consejo de Vigilancia serán incompatibles entre sí.

EJERCICIO ECONÓMICO

Art. 64.- El ejercicio económico del "Fondo" será anual, comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre, excepto el primer ejercicio que podrá ser menor de un año.

LEYES NO APLICABLES A LA GESTIÓN DEL "FONDO"

Art. 65.- No serán aplicables a la gestión del "Fondo": la Ley de Tesorería, la Ley Orgánica de Presupuestos, la Ley de Suministros, ni cualesquiera otras disposiciones que se refieran a la recaudación, custodia y erogación de los fondos públicos, al manejo en general de los bienes del Estado, y a las prestaciones al personal.

Por su carácter especial, la presente Ley se aplicará con preferencia a cualquier otra Ley.

FISCALIZACIÓN DE LA CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA

Art. 66.- La fiscalización del presupuesto del "Fondo", será ejercida por la Corte de Cuentas de la República, por medio de un delegado-auditor y los auxiliares que sean necesarios.

La función del delegado-auditor será la de velar porque las operaciones administrativas del "Fondo" se ciñan a las prescripciones de esta Ley.

Su intervención en la ejecución del presupuesto del "Fondo" será a posteriori y tendrá como objetivo el arreglo inmediato de aquellos actos que sean subsanables.

El delegado se ocupará exclusivamente de las operaciones administrativas del "Fondo" para cuyo efecto estará obligado a trabajar durante la audiencia completa y en las propias oficinas de la institución.

En el ejercicio de sus funciones el delegado deberá:

- a) Revisar la contabilidad del "Fondo" de conformidad con buenas normas y principios de auditoría;
- b) Pedir y obtener en cualquier tiempo las explicaciones e informes que necesitare para el fiel cumplimiento de sus funciones; y,
- c) Informar por escrito al Director Ejecutivo del "Fondo", dentro de cuarenta y ocho horas, de cualquier irregularidad o infracción que notare, y señalar un plazo razonable para que se subsane.

Si a juicio de la Junta Directiva del "Fondo" no existiere irregularidad o infracción alguna en el acto observado por el delegado conforme a la letra c) de este artículo, lo hará saber así, por escrito al delegado dentro del plazo señalado, exponiendo las razones y explicaciones pertinentes; y si dichas razones y explicaciones no fueren satisfactorias para el delegado, el caso será sometido a la decisión del Presidente de la Corte de Cuentas de la República, quien resolverá lo procedente después de oír a la Junta Directiva del "Fondo".

Si la Junta Directiva del "Fondo" no se conformare con la resolución del Presidente, podrá elevar el caso a consideración del Poder Ejecutivo para su resolución en Consejo de Ministros conforme lo dispuesto en el artículo 129 de la Constitución Política.

EXENCIÓN DE DERECHOS PARA CERTIFICACIONES Y OTROS

Art. 67.- LAS CERTIFICACIONES, CONSTANCIAS E INFORMES DE TODA CLASE, LO MISMO QUE LAS SOLICITUDES PARA SU EXPEDICIÓN, QUE EXTIENDAN LOS REGISTROS Y DEMÁS OFICINAS PUBLICAS O PRIVADAS, A PETICIÓN DEL FONDO O DE LOS PARTICULARES CUANDO LES SEAN NECESARIAS PARA ALGÚN TRÁMITE EN SUS RELACIONES CON ESTE, SE ENTENDERÁN EN PAPEL COMÚN Y NO CAUSARAN IMPUESTOS FISCALES DE NINGUNA CLASE. (2) (7)

EXENCIÓN IMPUESTO U OPERACIONES

Art. 68.- LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES FINANCIADOS POR EL FONDO Y EL OTORGAMIENTO DE LOS PRESTAMOS A QUE SE REFIERE ESTA LEY, NO CAUSARAN IMPUESTOS FISCALES DE NINGUNA ESPECIE, CUANDO EL MONTO DE LAS OPERACIONES NO EXCEDA DE CIEN MIL COLONES. LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS DE DICHOS ACTOS SE ENTENDERÁN EN PAPEL SIMPLE Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS ESTARÁ EXENTA DE TODO IMPUESTO, TASA O CONTRIBUCIÓN EN FAVOR DEL ESTADO. (7)

INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA

DECRETO Nº 180.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

-
- I. Que el inciso primero del artículo 68 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, promulgada por Decreto Legislativo Nº 328 de 17 de mayo de 1973, publicado en el Diario Oficial Nº 104, Tomo 239, de 6 de junio del mismo año, reformada por Decreto Legislativo Nº 346 del 18 de septiembre de 1975, publicado en el Diario Oficial Nº 174, Tomo 248 de 22 del mismo mes y año y por Decreto Legislativo Nº 419 de 4 de diciembre de 1975, publicado en el Diario Oficial Nº 237, Tomo 249, del 19 del mismo mes y año, ha dado lugar a interpretaciones varias, pues algunas veces se ha estimado que las operaciones de compraventa de inmuebles a favor del Fondo, no están comprendidas en la exención de impuestos que dicho inciso establece, aun cuando los inmuebles estén destinados a ser transferidos en propiedad a los trabajadores cotizantes del mismo;**
- II. Que los contratos de compraventa a que se refiere el considerando anterior, constituyen operaciones intermedias entre el vendedor del inmueble o constructor y el trabajador cotizante del Fondo, que será en definitiva el comprador del inmueble; y en tal virtud, para evitar dudas, es conveniente interpretar auténticamente el inciso de que se trata;**
- III. Que las exenciones de impuestos, tasas y contribuciones fiscales y Municipales establecidas en la Ley del Fondo, persiguen bajar los costos de las viviendas en favor de los trabajadores, por lo que deben entenderse con la amplitud necesaria para alcanzar el objetivo de la Ley;**

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales a iniciativa del Presidente de la República por medio de los Ministros de Economía, de Trabajo y Previsión Social y de Hacienda,

DECRETA:

Art. 1.-Interprétase auténticamente el inciso primero del artículo 68 de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, en el sentido que, entre las operaciones de compraventa de inmuebles financiadas por Fondo, queden comprendidas las siguientes:

- a) Las compraventas de inmuebles entre particulares y trabajadores cotizantes, con financiamiento del Fondo;**
- b) Las compraventas de inmuebles entre particulares y el Fondo, destinadas a ser adjudicadas a los trabajadores cotizantes;**
- c) Las compraventas de inmuebles entre particulares y el Fondo destinados a la construcción de Viviendas para ser adjudicadas a los trabajadores cotizantes.**

Art. 2.-Esta interpretación auténtica debe tenerse como incorporada al texto de la disposición a que se refiere el artículo anterior.

Art. 3.-El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA; PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los dieciséis días del mes de Diciembre de mil novecientos setenta y seis.

D. O. Nº 1, TOMO Nº 254, FECHA: 3 de enero de 1976

LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LOS TRABAJADORES COTIZANTES NO NECESITARAN DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL, PARA OTORGAR A NOMBRE DE SUS REPRESENTADOS, LAS HIPOTECAS CORRESPONDIENTES QUE, EN GARANTÍA DE ESTOS CRÉDITOS DEBAN GRAVAR LOS INMUEBLES ASI ADQUIRIDOS, COMO TAMBIÉN LOS QUE A CUALQUIER TÍTULO HUBIEREN ADQUIRIDO CON ANTERIORIDAD AL OTORGAMIENTO DE LA HIPOTECA. (4)

IGUALMENTE LOS TRABAJADORES COTIZANTES HABILITADOS DE EDAD, NO NECESITARAN DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA HIPOTECAR LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS CON FINANCIAMIENTO DEL FONDO, ASI COMO LOS QUE CON ANTERIORIDAD AL OTORGAMIENTO DE LA HIPOTECA FUEREN YA DE SU PROPIEDAD. (4)

EXENCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS Y OTROS

Art. 69.- DEROGADO (9)

EXENCIÓN DE IMPUESTOS BONOS Y DEMÁS TÍTULOS

Art. 70.-LOS BONOS Y DEMÁS TÍTULOS QUE EMITA EL FONDO ASÍ COMO SUS INTERESES, ESTARÁN EXENTOS DE TODA CLASE DE IMPUESTOS FISCALES, ESTABLECIDOS O POR ESTABLECERSE, INCLUYENDO ESPECÍFICAMENTE LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA, VIALIDAD, DE PAPEL SELLADO Y TIMBRES, DE SUCESIONES Y DONACIONES. (2) (7)

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE EJECUCIÓN

Art. 71.- Los juicios ejecutivos que entable el "Fondo" o las instituciones intermediarias del mismo, estarán sujetos a las leyes comunes, con las modificaciones siguientes:

- a) LAS CERTIFICACIONES DEL DIRECTOR EJECUTIVO SOBRE SUMAS ADEUDADAS AL "FONDO" POR CUALQUIER CONCEPTO, CONSTITUYEN TÍTULOS EJECUTIVOS; (2)
- b) LOS CRÉDITOS A FAVOR DEL "FONDO", TIENEN EL PRIVILEGIO DE CRÉDITOS DE PRIMERA CLASE CON PREFERENCIA ABSOLUTA SOBRE CUALESQUIERA OTROS, EXCEPTO LOS QUE EL DEUDOR RESPECTIVO TENGA A FAVOR DE TERCEROS POR CONCEPTO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES; (2)
- c) LAS NOTIFICACIONES QUE DEBAN HACERSE AL DEUDOR EN EL JUICIO EJECUTIVO, INCLUSIVE LA NOTIFICACIÓN DEL DECRETO DE EMBARGO, SE HARÁN INDISTINTAMENTE A LA PERSONA DEL DEUDOR O AL APODERADO QUE ESTE DEBERÁ CONSTITUIR EN LA

ESCRITURA QUE SIRVA DE FUNDAMENTO A LA ACCIÓN O AL QUE LO SUSTITUYA EN CASO DE REVOCACIÓN, SUSTITUCIÓN O CADUCIDAD DEL RESPECTIVO MANDATO; (2)

- d) EL TERMINO DE PRUEBA SERA DE TRES DÍAS Y COMO EXCEPCIONES ÚNICAMENTE SE ADMITIRÁN LA DE PAGO EFECTIVO Y LA DE ERROR EN LA LIQUIDACIÓN; (2)
- e) NO SE ADMITIRÁ APELACIÓN DEL DECRETO DE EMBARGO, SENTENCIA DE REMATE NI DEMÁS PROVIDENCIAS DICTADAS EN EL JUICIO; (2)
- f) EL ACREEDOR SERA DEPOSITARIO DE LOS BIENES EMBARGADOS, SIN OBLIGACIÓN DE RENDIR FIANZA; (2)
- g) NO PODRÁ ADMITIRSE TERCERÍA ALGUNA SI NO ES FUNDADA EN TITULO DE DOMINIO INSCRITO CON ANTERIORIDAD A LA HIPOTECA BASE DE LA ACCIÓN. EL JUEZ DE LA CAUSA RECHAZARA SIN NINGÚN TRAMITE CUALQUIER TERCERÍA QUE NO ESTUVIERE EN ESTE CASO; (2)
- h) NO SE ADMITIRÁ ACUMULACIÓN DE NINGÚN OTRO JUICIO, CUALQUIERA QUE FUERE SU NATURALEZA, A LA EJECUCIÓN DE QUE SE TRATE, EN LA QUE SOLAMENTE SE ANOTARA LA EXISTENCIA DE LOS OTROS CRÉDITOS O JUICIOS, SI LOS HUBIERE, A PETICIÓN DE LOS RESPECTIVOS INTERESADOS.

HECHA LA LIQUIDACIÓN Y PAGO TOTAL DEL CRÉDITO DE LA BASE DE ACCIÓN, SE NOTIFICARA JUDICIALMENTE A LOS OTROS ACREEDORES PARA QUE HAGAN VALER SUS DERECHOS SOBRE EL SALDO LIQUIDO SOBRANTE, SI LOS HUBIERE; MIENTRAS TANTO, EL SALDO MENCIONADO QUEDARA EN EL TRIBUNAL A TITULO DE DEPOSITO, HASTA POR UN MES CONTADO DESDE EL DÍA SIGUIENTE DE LA ÚLTIMA NOTIFICACIÓN A LOS TERCEROS ACREEDORES. TRANSCURRIDO ESTE PLAZO SIN QUE SE TRABE EMBARGO EN LA CANTIDAD DEPOSITADA, EL JUEZ LA ENTREGARA AL EJECUTADO; e, (2)

- i) NINGUNA ANOTACIÓN PREVENTIVA, CUALQUIERA QUE SEA SU PROCEDENCIA, IMPEDIRÁ LA SUBASTE O ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS EN LA EJECUCIÓN. (2)

VALOR AUTENTICO DE CERTIFICACIONES DEL "FONDO"

Art. 72.- LAS TRANSCRIPCIONES, EXTRACTOS Y CERTIFICACIONES DE LOS LIBROS Y REGISTROS DEL "FONDO" DE CUALQUIER ÍNDOLE, EXTENDIDOS POR EL DIRECTOR EJECUTIVO O POR EL GERENTE GENERAL Y CON EL SELLO DEL "FONDO", TENDRÁN EL VALOR DE DOCUMENTOS AUTÉNTICOS. (2)

CAPITULO FINAL

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 73.- La Junta Directiva se renovará en forma escalonada y, a este efecto, los primeros directores durarán en sus cargos los siguientes períodos:

- a) El Director Ejecutivo, tres años;

- b) Los directores nombrados por el sector público, dos y un años respectivamente;
- c) Los directores representantes de los sectores patronal y laboral, dos y un años respectivamente;

Art. 74.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4 de esta Ley, inicialmente, estarán obligados a cotizar al Fondo los patronos y trabajadores que a la fecha de vigencia de la misma, se encuentren afiliados y cotizando al Instituto Salvadoreño del Seguro Social, en los mismos términos y condiciones establecidos por el Capítulo I del Reglamento de Aplicación de los Seguros de Invalidez, Vejez y Muerte.

Art. 75.- Las cotizaciones a cargo de patronos y trabajadores establecidas por esta Ley, serán obligatorias a partir del primero de julio de mil novecientos setenta y tres.

Art. 76.- Mientras el Fondo no haya organizado su propio sistema de recolección de las cotizaciones, éstas deberán ser entregadas al Instituto Salvadoreño del Seguro Social, en las fechas y con las formalidades con que se enteran las cotizaciones propias de dicho Instituto.

Art. 77.- Durante el período transitorio a que se refiere el artículo anterior, los sistemas de recaudación de las cotizaciones del "Fondo" serán los que a la fecha de vigencia de esta Ley, tenga establecidos el Instituto Salvadoreño del Seguro Social, incluso en lo referente a las sanciones y recargos por mora en el pago de las cotizaciones y a la fecha de remisión de planillas, quedando facultada la Dirección General del Instituto para dictar las resoluciones correspondientes, conforme a lo dispuesto por la Ley del Seguro Social y el Reglamento para la Aplicación del Régimen del Seguro Social.

Art. 78.- El Instituto Salvadoreño del Seguro Social recibirá las cotizaciones en nombre y representación del "Fondo", las que deberá remitir a éste, treinta días después de haberlas recibido.

Art. 79.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA; PALACIO NACIONAL: San Salvador, a los diecisiete días del mes de mayo de mil novecientos setenta y tres.

RUBEN ALFONSO RODRIGUEZ,
PRESIDENTE.

JULIO FRANCISCO FLORES MENENDEZ,
VICEPRESIDENTE.

ALFREDO MORALES RODRIGUEZ,
VICEPRESIDENTE.

JORGE ESCOBAR SANTAMARIA,
PRIMER SECRETARIO.

RAFAEL RODRIGUEZ GONZALEZ,
PRIMER SECRETARIO.

JOSE FRANCISCO GUERRERO,
PRIMER SECRETARIO.

CARLOS ENRIQUE PALOMO,
SEGUNDO SECRETARIO.

LUIS NEFTALI CARDOZA LOPEZ,
SEGUNDO SECRETARIO.

PABLO MATEO LLORT,
SEGUNDO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veinticuatro días del mes de mayo de mil novecientos setenta y tres.

PUBLIQUESE,

ARTURO ARMANDO MOLINA,
Presidente de la República.

SALVADOR SANCHEZ AUILLON,
Ministro de Economía.

ROGELIO ALFREDO CHAVEZ,
Ministro de Trabajo y Previsión Social.

VICENTE AMADO GAVIDIA HIDALGO,
Ministro de Hacienda.

PUBLIQUESE EN EL DIARIO OFICIAL,

ENRIQUE MAYORGA RIVAS
Ministro de la Presidencia de la República.

D.O. Nº 104
Tomo Nº 239
Fecha: 6 de Junio de 1973.

REFORMAS:

- (1) D. L. Nº 346, 18 DE SEPTIEMBRE DE 1975;
D. O. Nº 174, T. 248, 22 DE SEPTIEMBRE DE 1975.
- (2) D. L. Nº 419, 4 DE DICIEMBRE DE 1975;
D. O. Nº 237, T. 249, 19 DE DICIEMBRE DE 1975. (Modifica el orden de varios artículos)
- (3) D. L. Nº 364, 22 DE SEPTIEMBRE DE 1977;
D. O. Nº 196, T. 257, 24 DE OCTUBRE DE 1977.
- (4) D. LEY Nº 616, 2 DE MARZO DE 1981;
D. O. Nº 41, T. 270, 2 DE MARZO DE 1981.
- (5) D. LEY Nº 710, 8 DE JUNIO DE 1981;
D. O. Nº 104, T. 271, 8 DE JUNIO DE 1981.
- (6) D. L. Nº 590, 12 DE FEBRERO DE 1987;
D. O. Nº 43, T. 294, 4 DE MARZO DE 1987.

-
- (7) D. L. N° 700, 30 DE ENERO DE 1991;
D. O. N° 32, T. 310, 15 DE FEBRERO DE 1991.
- (8) D. L. N° 90, 18 DE AGOSTO DE 2012;
D. O. N° 154, T. 396, 22 DE AGOSTO DE 2012. (DECLARADO INCONSTITUCIONAL)

FE DE ERRATA:

D. L. N° 364, 21 DE JUNIO DE 1973;
D. O. N° 123, T. 240, 4 DE JULIO DE 1993.

INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA:

D. L. N° 180, 16 DE DICIEMBRE DE 1976;
D. O. N° 1, T. 254, 3 DE ENERO DE 1977.

DEROGATORIA PARCIAL:

D. L. N° 45, 30 DE JUNIO DE 1994;
D. O. N° 148, T. 324, 15 DE AGOSTO DE 1994.
INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA AL D.L. N° 45/94
D. L. N° 233, 5 DE ENERO DE 1995;
D. O. N° 21, T. 326, 31 DE ENERO DE 1995.
PRORROGA AL D.L. N° 45/94
D. L. N° 94, 2 DE OCTUBRE DE 1997;
D. O. N° 233, T. 337, 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

INCONSTITUCIONALIDAD:

***LA SALA DE LO CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, POR MEDIO DE SENTENCIA NO. 67-2014, PUBLICADA EN EL D. O. NO. 219, T. 413, DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2016, DECLARA INCONSTITUCIONAL EL D.L. NO. 90/2012, QUE REFORMA EL INC. 1° LETRA f) DEL ART. 10, DE LA LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, EN RAZÓN DE QUE ESTA REFORMA SE HIZO CON DISPENSA DE TRÁMITE, SIN QUE EL PLENO LEGISLATIVO HAYA ADUCIDO RAZÓN ALGUNA PARA JUSTIFICAR LA URGENCIA EN LA APROBACIÓN DE LA MISMA, LO CUAL CONTRAVIENE EL CONTENIDO DEL ART. 135 INC. 1° CN. (JQ/24/01/17)**

DISPOSICIÓN RELACIONADA:

REGLAMENTO
D. E. N° 15, 8 DE FEBRERO DE 1977;
D. O. N° 30, T. 254, 11 DE FEBRERO DE 1977.

ROM/mldeb

JCH
11/09/12

JQ
24/01/17