

---

**DECRETO Nº 258**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que el Art. 119 de la Constitución de la República declara de interés social la construcción de viviendas y establece que el Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.
- II.- Que siendo la vivienda una necesidad fundamental de la familia, lograr su satisfacción es un elemento vital para construir una sociedad en paz, por lo que resulta necesario dotar al país de mecanismos e instrumentos financieros y sociales que faciliten el acceso a la vivienda a las clases más necesitadas de la población.
- III.- Que el problema habitacional de los sectores más necesitados de la población se ha agudizado, como consecuencia de la situación política, económica y social que ha vivido el país, por lo que es urgente reestructurar la actividad gubernamental de este sector, mediante la readecuación de sus instituciones que bajo criterios de eficiencia administrativa, asegure una igualdad de oportunidades para el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos.
- IV.- Que corresponde al Estado servir como facilitador para que las Instituciones Financieras, las Organizaciones Sociales, los Gobiernos locales y la empresa privada contribuyan a resolver el problema habitacional de las familias de bajos recursos, alentando la movilización de los ahorros internos como fundamento a la estrategia de financiamiento habitacional.
- V.- Que en ese sentido se estima indispensable crear un ente que en forma ordenada consolide las funciones básicas que las Instituciones Públicas dedicadas al sector, han venido desarrollando hasta la fecha e integre los recursos públicos disponibles a fin de facilitar el logro de los objetivos nacionales en materia de vivienda.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio de los Ministros de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, y de Obras Públicas.

DECRETA la siguiente:

**LEY DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**

---

**TÍTULO PRIMERO  
DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**

**CAPÍTULO I  
CREACIÓN, OBJETO Y FUNCIONES**

**CREACIÓN**

Art. 1.- Créase el Fondo Nacional de Vivienda Popular, como una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida.

Tendrá su domicilio en la Ciudad de San Salvador, y podrá establecer y mantener agencias, sucursales o corresponsalías en cualquier lugar de la República o en el extranjero.

Se relacionará con el Órgano Ejecutivo y demás Órganos e Instituciones del Estado por medio del Titular del Ramo que, de acuerdo al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, sea responsable de la Política de Vivienda.

En el texto de esta Ley, la institución se llamará simplemente "el Fondo".

**OBJETO FUNDAMENTAL**

Art. 2.- El Fondo tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda, y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY, SE ENTENDERÁN FAMILIAS DE MÁS BAJOS INGRESOS AQUELLAS CUYO INGRESO MENSUAL SEA INFERIOR O IGUAL AL MONTO DE CUATRO SALARIOS MÍNIMOS DEL COMERCIO E INDUSTRIA. (2)

**ATRIBUCIONES**

Art. 3.- Para realizar su objeto, el Fondo tendrá las siguientes atribuciones:

- a) PROMOVER PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS, LOTES PARA VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O MEJORAMIENTO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL; (2)
- b) Administrar el Programa de Contribuciones para Vivienda que se establece mediante la presente Ley;
- c) OTORGAR FINANCIAMIENTO A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO, PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS, LOTES PARA VIVIENDA, MEJORAMIENTO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL, O CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL; (2)

- 
- d) ACEPTAR Y MANEJAR FIDEICOMISOS, COMO FIDUCIARIO, CUANDO EL ESTADO O TERCERAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, NACIONALES O EXTRANJERAS, LOS CONSTITUYAN PARA SER CANALIZADOS EXCLUSIVAMENTE A PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL O DE DESARROLLO URBANO, FIDEICOMISOS QUE TAMBIÉN PODRÁN SER CONSTITUIDOS POR EL FONDO, PARA ATENDER LA MISMA FINALIDAD; (2)
  - e) Administrar bonos u otros título valores emitidos por el Estado, que le sean entregados para canalizar los fondos a programas de vivienda de interés social;
  - f) RECIBIR DONACIONES DE ENTES NACIONALES O EXTRANJEROS Y SUSCRIBIR TODO TIPO DE CONVENIOS QUE CONLLEVEN AL LOGRO DE SUS OBJETIVOS; (2)
  - g) Contratar toda clase de préstamos nacionales o extranjeros para los fines específicos que establece esta Ley, pudiendo garantizarlos en cualquier forma legal; todo de acuerdo a las políticas vigentes del Gobierno en materia de endeudamiento;
  - h) EFECTUAR DEPÓSITOS EN EL SISTEMA FINANCIERO. EMITIR TÍTULOS VALORES PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y NEGOCIARLOS EN LA BOLSA DE VALORES; CUANDO EL PRESTATARIO REQUIERA DE UNA GARANTÍA SOLIDARIA DEL ESTADO, SERÁ LA ASAMBLEA LEGISLATIVA LA QUE PREVIAMENTE DÉ LA AUTORIZACIÓN PARA TAL EFECTO; (2)
  - i) ADQUIRIR PARA SU PROPIO USO BIENES MUEBLES O INMUEBLES PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES; Y VENDERLOS AL CONTADO O A PLAZOS PREVIA AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO; (2)
  - j) ADQUIRIR PARA SU PROPIO USO BIENES MUEBLES O INMUEBLES PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES; Y VENDERLOS AL CONTADO O A PLAZOS PREVIA AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO; (2)
  - k) AFILIARSE A INSTITUCIONES NACIONALES E INTERNACIONALES QUE PERSIGAN LOS MISMOS O SIMILARES OBJETIVOS DEL FONDO, Y EFECTUAR LAS APORTACIONES QUE FUEREN NECESARIAS; (2)
  - l) EL FONDO PODRÁ DISEÑAR Y CONTRATAR EL DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL, DEBIENDO CONTAR TALES PROYECTOS CON LA SUPERVISIÓN IDÓNEA. LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS SERÁN COLOCADAS AL USUARIO FINAL A TRAVÉS DEL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO QUE LE OTORGUEN LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS; (2)
  - m) Elaborar el reglamento de aplicación de la presente Ley; y,
  - n) Las demás que le correspondan de acuerdo con esta Ley y sus Reglamentos.

---

### **OTRAS ATRIBUCIONES DEL FONDO**

Art. 3-A.- EN CASO DE DESASTRE NATURAL, CALAMIDAD PÚBLICA, ESTADO DE EMERGENCIA, CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR PODRÁN OTORGARSE CONTRIBUCIONES SIN LA INTERMEDIACIÓN DE INSTITUCIONES AUTORIZADAS A LAS FAMILIAS AFECTADAS, PREVIA AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO.

ASÍ MISMO EN EL CASO ANTERIOR EL FONDO PODRÁ RECIBIR Y ADMINISTRAR DIRECTAMENTE DONACIONES PROVENIENTES DE ENTIDADES NACIONALES O EXTRANJERAS DESTINADAS A ATENDER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA TEMPORALES O PERMANENTES, ASÍ COMO CONSTRUIR O RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL, A REQUERIMIENTO DEL DONANTE. (2)

### **PROHIBICIONES**

Art. 4.- EL FONDO NO ESTÁ FACULTADO PARA:

- a) CONCEDER PRÉSTAMOS DIRECTAMENTE A SU POBLACIÓN OBJETO, SALVO LAS EXCEPCIONES PREVISTAS EN ESTA LEY; Y,
- b) ADQUIRIR BIENES INMUEBLES QUE NO SEAN PARA SU PROPIO USO, SALVO QUE LOS RECIBA COMO APORTES, DONACIÓN, ADJUDICACIÓN O DACIÓN EN PAGO, EN LOS ÚLTIMOS DOS CASOS DEBERÁ VENDERLOS EN LOS PLAZOS Y PROCEDIMIENTOS QUE SEÑALA LA LEY DE BANCOS, SALVO QUE LA JUNTA DIRECTIVA LOS DESTINE PARA CUMPLIR CON LAS FINALIDADES DEL FONDO.

LOS INMUEBLES QUE RECIBA EL FONDO CONFORME LAS MODALIDADES DEL LITERAL "B" DE ESTE MISMO ARTÍCULO Y QUE EN ELLOS HABITEN FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS QUE HUBIEREN RESIDIDO EN DICHOS INMUEBLES DURANTE UN PLAZO DE TRES AÑOS O MÁS, O QUE POSEAN ALGÚN DERECHO PREEXISTENTE O ADQUIRIDO, EL FONDO DEBERÁ VENDERLOS DIRECTAMENTE A ÉSTAS FAMILIAS, OTORGÁNDOLES CRÉDITO DE SER NECESARIO, CON LA FINALIDAD DE QUE LLEGUEN A SER PROPIETARIOS DEL INMUEBLE.

PARA GOZAR DEL ANTERIOR BENEFICIO, LAS FAMILIAS SOLICITANTES DEBERÁN COMPROBAR HABER PAGADO UN MÍNIMO DE TRES CUOTAS A CUENTA DEL VALOR DEL LOTE QUE POSEAN. (2)

## **CAPÍTULO II DE LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DEL FONDO**

### **JUNTA DIRECTIVA**

Art. 5.- La dirección y administración superior del Fondo estará a cargo de una Junta Directiva, la que será responsable de las atribuciones que legalmente le corresponden a dicha Institución.

### **INTEGRACIÓN DE LA JUNTA**

Art. 6.- LA JUNTA DIRECTIVA ESTARÁ INTEGRADA POR NUEVE MIEMBROS PROPIETARIOS DENOMINADOS DIRECTORES Y OCHO SUPLENTE, ASÍ: (2)

- 
- a) UN PROPIETARIO DESIGNADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, QUE SERÁ EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA; (2)
  - b) CUATRO PROPIETARIOS Y CUATRO SUPLENTE DESIGNADOS EN CONSEJO DE MINISTROS DE LA MANERA SIGUIENTE: UN PROPIETARIO Y UN SUPLENTE A PROPUESTA RESPECTIVAMENTE, DE CADA UNO DE LOS MINISTERIOS QUE ATIENDAN LAS MATERIAS DE VIVIENDA, HACIENDA Y RELACIONES EXTERIORES; Y UN PROPIETARIO Y SUPLENTE A PROPUESTA DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA; (2)
  - c) UN PROPIETARIO Y UN SUPLENTE, QUE REPRESENTA A LOS ALCALDES DE EL SALVADOR, LOS CUALES SERÁN DESIGNADOS EN UNA ASAMBLEA GENERAL DE ALCALDES, CONVOCADA POR COMURES; (2)
  - d) UN PROPIETARIO Y SUPLENTE, DESIGNADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO; (2)
  - e) UN PROPIETARIO Y UN SUPLENTE ELECTOS Y NOMBRADOS POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, DE UN LISTADO ABIERTO DE CANDIDATOS DE LAS ASOCIACIONES DE INGENIEROS CIVILES Y ARQUITECTOS, DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE EL SALVADOR, DE LAS ENTIDADES GREMIALES CON PERSONALIDAD JURÍDICA DEL SECTOR PRIVADO QUE SE DESEMPEÑAN EN EL ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS SINDICATOS DE EMPRESAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN. LOS PROCEDIMIENTOS REFERENTES AL PRESENTE LITERAL SERÁN REGULADOS REGLAMENTARIAMENTE; Y, (3) **\*DECLARADO INCONSTITUCIONAL**
  - f) Un propietario y un suplente electo por los trabajadores afiliados a los organismos laborales, que dentro de sus fines incluya el resolver el problema habitacional, en Asamblea convocada y presidida por el Presidente de la Junta Directiva del Fondo.

LAS ENTIDADES MENCIONADAS EN LA LETRA e), QUE DESEEN INCLUIR CANDIDATOS EN EL LISTADO, DEBERÁN SELECCIONARLOS DE ACUERDO A SU ORDENAMIENTO INTERNO. (3) **\*DECLARADO INCONSTITUCIONAL**

### **PERÍODO DE DIRECTORES**

Art. 7.- Los Directores durarán 3 años en sus funciones pudiendo ser designados para un nuevo período.

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.

### **MODO DE SUPLIR AUSENCIAS**

Art. 8.-LOS DIRECTORES SUPLENTE REEMPLAZARÁN A LOS PROPIETARIOS EN LOS CASOS DE AUSENCIA O IMPEDIMENTO TEMPORAL, CON LOS MISMOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. SI SE TRATARA DEL PRESIDENTE, LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DIRECTIVA LA ASUMIRÁ UNO DE LOS DIRECTORES PROPIETARIOS NOMBRADOS POR EL CONSEJO DE MINISTROS, SEGÚN DESIGNACIÓN DE LA MISMA

JUNTA. (2)

En caso de muerte, renuncia o impedimento físico o legal permanente de cualesquiera de los Directores, se procederá en los términos ya señalados a su designación o elección, según corresponda, por el resto del período que se hubiese iniciado por el fallecido, renunciante o definitivamente impedido para el ejercicio de sus funciones. Mientras se realiza la sustitución actuarán los suplentes respectivos y si se tratara del Presidente, se procederá como se indica en el inciso anterior.

### **PERÍODO DE SESIONES**

Art. 9.- La Junta Directiva deberá sesionar ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente cuando las circunstancias lo impongan y se estime necesario, a convocatoria del Presidente o cuando así lo acuerden cuatro o más Directores. Deberá constituirse con un mínimo de cuatro miembros, entre los cuales deberá estar el Presidente, o el que haga sus veces, cuyo voto en caso de empate, será de calidad.

EN LAS REUNIONES DE JUNTA DIRECTIVA NO SERÁ NECESARIA LA CONCURRENCIA SIMULTÁNEA O CONJUNTA DE LOS MIEMBROS PROPIETARIOS Y SUPLENTE DE UNA MISMA REPRESENTACIÓN; EN CASO QUE CONCURRAN AMBOS A UNA MISMA SESIÓN LOS SUPLENTE ÚNICAMENTE TENDRÁN DERECHO A VOZ. (2)

### **REMUNERACIÓN DE DIRECTORES**

Art. 10.- LOS MIEMBROS PROPIETARIOS DE LA JUNTA DIRECTIVA TENDRÁN DERECHO A DIETAS POR CADA SESIÓN A LA QUE ASISTAN; LOS SUPLENTE GOZARÁN DIETAS SOLAMENTE CUANDO SUSTITUYAN A LOS PROPIETARIOS. EL MONTO DE DICHAS DIETAS SERÁ FIJADO POR LA MISMA JUNTA DIRECTIVA. (2)

### **RETIRO POR CONFLICTO DE INTERESES**

Art. 11.- Cuando algún Director tuviese interés personal en cualquier asunto que deba discutirse o resolverse o lo tuviesen sus socios de una sociedad colectiva, cónyuge 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.

Cualquier acto o resolución de la Junta Directiva en violación a lo establecido en el inciso anterior hará incurrir al Director responsable y que hubiere concurrido con su voto a formar resolución, en responsabilidad personal por los daños y perjuicios que con ello hubiere causado.

Sin perjuicio de declararse nulo el acto o resolución si esto fuere procedente.

Los Directores que no estuviesen de acuerdo con la resolución tomada, harán constar su voto razonado en el acta de la sesión en que se haya tratado el asunto.

### **REQUISITOS PARA SER DIRECTOR**

Art. 12.- Los miembros de la Junta Directiva, sean propietarios o suplentes, deberán ser salvadoreños, mayores de 25 años de edad y ser personas de reconocida honorabilidad y competencia

---

en materia relacionada con la naturaleza y operaciones de la institución.

### **CAUSALES DE INHABILIDAD**

Art. 13.- Son inhábiles para desempeñar el cargo de miembro de la Junta Directiva:

- a) Los que no hubiesen cumplido 25 años;
- b) Los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del Presidente o Director Ejecutivo del Fondo, de cualquier otro miembro de la Junta Directiva o que forme parte con las referidas personas de una misma sociedad colectiva; o sea codirector en una sociedad de capital;
- c) Los insolventes o quebrados cuando no hayan sido rehabilitados;
- d) Los que hubiesen sido condenados por delitos contra el patrimonio;
- e) Los deudores personales o Administradores de Sociedades Deudoras del Sistema Financiero por créditos a los que se les haya constituido una reserva de saneamiento del cincuenta por ciento o más del saldo; y,
- f) Los que sean legalmente incapaces;

Quando exista o sobrevenga alguna de las causales de inhabilidad 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 del Sistema Financiero, en forma sumaria, calificar y declarar la inhabilidad de los miembros de la Junta Directiva.

No obstante, los actos autorizados por cualquier Director inhábil, antes de que la inhabilidad fuere declarada, no se invalidarán con respecto del Fondo, o con respecto de terceros de buena fe.

### **ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA**

Art. 14.- Son atribuciones de la Junta Directiva:

- a) Determinar la política general del Fondo y las normas a que deberá ajustar sus operaciones dentro de las políticas y planes que adopte el Gobierno de la República y las municipalidades en materia de Vivienda y Desarrollo Urbano;
- b) Aprobar el Plan Anual de Inversiones del Fondo, en el cual se estimen las necesidades y fuentes de recursos, conteniendo en forma explícita los objetivos y metas que se persigan para el período de que se trate, así como las medidas que se estimen necesarias para asegurar su consecución;
- c) Nombrar, remover y otorgar licencia al Director Ejecutivo del Fondo; así como designar

- 
- su sustituto en casos de ausencia temporal;
- d) Calificar a las Instituciones autorizadas según lo establece esta Ley;
  - e) Autorizar, en lo pertinente, la celebración de contratos con organismos internacionales;
  - f) Normar las operaciones activas y pasivas de la institución;
  - g) Aprobar la estructura organizativa del Fondo, estableciendo los niveles de jerarquía, responsabilidades, atribuciones y funciones;
  - h) APROBAR EL PRESUPUESTO ANUAL OPERATIVO DEL FONDO, ASÍ COMO EL RÉGIMEN DE SALARIOS Y OTRAS REMUNERACIONES DE SUS DIRECTIVOS, FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DE LA INSTITUCIÓN, EN CONCORDANCIA CON EL RÉGIMEN DE SALARIOS DEL SECTOR FINANCIERO DEL PAÍS. EN TODO CASO, ESTE PRESUPUESTO OPERATIVO NO PODRÁ EXCEDER DEL 8% DEL SALDO DE LA CARTERA NETA DE PRÉSTAMOS, SALVO AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL ÓRGANO EJECUTIVO EN EL RAMO DE HACIENDA; (2)
  - i) Emitir las normas laborales, aplicables al personal del Fondo y los demás reglamentos, normas e instructivos que requiera la administración interna del mismo;
  - j) Acordar la creación o supresión de agencias, sucursales y corresponsalías;
  - k) Dictar, conforme a las disposiciones emanadas de la Superintendencia del Sistema Financiero, las normas relativas a los requisitos y condiciones generales de los estados financieros del Fondo;
  - l) Establecer las reservas de previsión y saneamiento y autorizar su aplicación, así como las reservas de capital y fondos especiales para fortalecer el patrimonio del Fondo; previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero;
  - m) Conocer y aprobar el balance, el estado de utilidades y pérdidas y otros Estados Financieros, la liquidación del presupuesto, y acordar la aplicación de utilidades de acuerdo con la presente Ley;
  - n) Presentar al Consejo de Ministros por medio del titular del Ramo respectivo dentro de los tres primeros meses de finalizado el período Fiscal para su aprobación la Memoria Anual de labores del Fondo; y,
  - o) Las demás que le corresponden de acuerdo con esta Ley, Reglamentos y demás disposiciones aplicables.

#### **FUNCIONES DEL PRESIDENTE**

Art. 15.- Corresponderán al Presidente de la Junta Directiva las siguientes atribuciones:

- a) Presidir la sesiones de la Junta Directiva,

- 
- b) Conducir las relaciones del Fondo con los Organos del Estado, Instituciones y demás sectores relacionados con el quehacer del mismo;
  - c) Velar porque la Dirección Ejecutiva ejecute oportuna y diligentemente los acuerdos de la Junta Directiva;
  - d) Sustituir al Director Ejecutivo en caso de ausencia temporal o definitiva; y,
  - e) Las demás que señale esta Ley o sus Reglamentos.

### **DIRECCIÓN EJECUTIVA**

Art. 16.- El manejo administrativo del Fondo estará a cargo de un Director Ejecutivo, a quien le corresponderá la ejecución de las resoluciones de la Junta Directiva, la Supervisión general, la coordinación de las actividades del Fondo y será además el representante legal de la Institución, conjunta o separadamente con el Presidente de la Junta Directiva.

El Director Ejecutivo, además de cumplir con los mismos requisitos establecidos en el artículo 12 de la presente Ley, deberá tener por lo menos cinco años de experiencia en materia económica y financiera. Las inhabilidades para ser miembro de la Junta Directiva se aplicarán, en lo pertinente, al Director Ejecutivo.

### **ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR EJECUTIVO**

Art. 17.- El Director Ejecutivo tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Nombrar, contratar, remover y autorizar licencias del personal de la Institución;
- b) Velar por el cumplimiento de los objetivos y finalidades del Fondo;
- c) Proponer a la Junta Directiva la política general del Fondo y las normas a que deberá ajustar su operaciones;
- d) Proponer a la Junta Directiva el Plan Anual de Inversiones del Fondo;
- e) Autorizar operaciones financieras o comerciales relacionadas con la gestión ordinaria del Fondo, actuando dentro de las condiciones y limitaciones que la propia Junta Directiva le hubiera señalado;
- f) Vigilar la marcha general del Fondo y comunicar al funcionario competente las recomendaciones, observaciones o instrucciones que estime convenientes, para el cumplimiento de las disposiciones de la Junta Directiva y para el funcionamiento armónico y eficiente de las dependencias y servicios del Fondo;
- g) Someter a consideración de la Junta Directiva los asuntos cuyo conocimiento le corresponda, y dictaminar acerca de los mismos, verbalmente o por escrito, según la importancia del caso;

- 
- h) Proponer a la Junta Directiva los proyectos de reglamentos del Fondo, lo mismo que las reformas correspondientes;
  - i) Presentar a la Junta Directiva el proyecto de presupuesto anual de la Institución y sus modificaciones;
  - j) Presentar a la Junta Directiva el proyecto de Memoria de Labores y los informes de las actividades anuales del Fondo; y,
  - k) Ejercer las demás funciones que le correspondan de conformidad con la Ley, los Reglamentos y los acuerdos de la Junta Directiva.

El Director Ejecutivo asistirá a las sesiones de la Junta Directiva, con voz pero sin voto y tendrá las funciones de Secretario de la misma.

#### **REPRESENTACION LEGAL**

Art. 18.- Corresponderá al Presidente y al Director Ejecutivo, en forma conjunta o separada, ejercer la representación legal de la Institución, y como tales intervenir en los actos y contratos que el Fondo celebre, y en las actuaciones judiciales y administrativas en que tenga interés el Fondo.

El Presidente y el Director Ejecutivo podrán, con autorización expresa de la Junta Directiva, otorgar poderes a nombre del Fondo, y delegar funciones y atribuciones de sus cargos en otros funcionarios.

### **CAPÍTULO III DEL PATRIMONIO DEL FONDO**

#### **PATRIMONIO GENERAL**

Art. 19.- El patrimonio general del Fondo estará constituido por:

- a) Los recursos netos provenientes del traspaso de los bienes y derechos de la Financiera Nacional de la Vivienda;
- b) LAS ASIGNACIONES DE CAPITAL QUE EL GOBIERNO PUEDA OTORGARLE PROVENIENTES DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO O PRODUCTO DE LA EMISIÓN Y VENTA DE TÍTULOS VALORES QUE REALICE EL GOBIERNO DE EL SALVADOR, DE ACUERDO A LAS POLÍTICAS NACIONALES QUE AL RESPECTO SE ADOPTEN; (2)
- c) Las utilidades y rentas netas que perciba de las operaciones que efectúe y los servicios que preste; y,
- d) Cualquier ingreso o adquisición, a cualquier título, que incremente su patrimonio.

---

**PATRIMONIOS ESPECIALES**

Art. 20.- El Estado podrá constituir en el Fondo, patrimonios especiales para que sean utilizados con fines específicos.

**EJERCICIO ECONÓMICO**

Art. 21.- El ejercicio económico del Fondo será anual y corresponderá al año civil.

**CAPÍTULO IV  
PRESUPUESTO, FISCALIZACIÓN Y EXENCIONES DEL FONDO**

**PRESUPUESTO Y RÉGIMEN DE SALARIOS**

Art. 22.- El Fondo elaborará su propio presupuesto anual y su régimen de salarios.

LA FISCALIZACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL FONDO, SERÁ EJERCIDA POR LA CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA, DE CONFORMIDAD A LO QUE REGULE LA LEY DE DICHA CORTE. (2)

**FUNCIÓN DEL DELEGADO AUDITOR**

Art. 23.- La función del Delegado Auditor será velar porque las operaciones administrativas del Fondo se adecuen a las disposiciones de esta Ley y de las demás Leyes aplicables en la materia. Su intervención en la ejecución del presupuesto del Fondo será posterior y tendrá como objetivo el arreglo inmediato de aquellos actos que sean subsanables.

**ATRIBUCIONES DEL DELEGADO AUDITOR**

Art. 24.- El Delegado se ocupará exclusivamente de fiscalizar 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 las normas y principios aplicables a este tipo de institución;
- b) Pedir y obtener en cualquier tiempo las explicaciones e informes que necesite para el fiel desempeño 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 del Fondo no existiera irregularidad o infracción alguna en el acto observado por el Delegado, conforme a la letra c) de este artículo, lo hará saber por escrito al Delegado, dentro del plazo

---

señalado, exponiendo las razones y explicaciones pertinentes. Si dichas razones o explicaciones no fueran satisfactorias para el Delegado, el caso será sometido a la decisión del Presidente de la Corte de Cuentas, quien resolverá lo procedente después de oír al Fondo. Si el Fondo no objetare la irregularidad o infracción observada por el Delegado, ni la subsanare dentro del plazo señalado para estos efectos o sí, en su caso, no cumpliera con la decisión del Presidente de la Corte de Cuentas, el acto observado será materia del juicio de cuentas que cubra el período dentro del cual se ejecutó.

#### **FACULTADES JURISDICCIONALES DEL DELEGADO**

Art. 25.- El Delegado estará investido de las facultades jurisdiccionales conforme en las disposiciones pertinentes de la Ley Orgánica de la Corte de Cuentas.

#### **NO APLICABILIDAD DE LEYES**

Art. 26.- 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, erogación e inversión de los fondos públicos y en general al manejo, de los bienes del Estado, excepto a lo referente a los títulos de que habla el literal e) del Art. 3 de esta Ley.

#### **AUDITORIA EXTERNA**

Art. 27.- Sin perjuicio de la fiscalización de la Corte de Cuentas, la Junta Directiva del Fondo designará mediante oposición y previa opinión de la Superintendencia del Sistema Financiero, un auditor propietario y suplente para que proceda la inspección y vigilancia de sus operaciones.

El auditor deberá ser contador público autorizado, de reconocida honorabilidad y notoria competencia y será contratado por un período de un año.

También podrá encomendarse la inspección y vigilancia de que se trata, a una firma de auditores dentro de las condiciones, términos y requisitos ya mencionados.

#### **OBLIGACIONES DEL AUDITOR EXTERNO**

Art. 28.- Son obligaciones del Auditor:

- a) Visar las cuentas de liquidación del presupuesto y la revisión de los documentos en que se fundamenta la gestión económica y financiera, que deberán ser presentados a la Junta Directiva;
- b) Presentar a la Junta Directiva y al Órgano Ejecutivo un informe anual sobre el estado financiero y la forma en que, a su juicio, se hayan desarrollado las operaciones contables de la Institución, debiendo incluirse las observaciones, sugerencias y demás que sean necesarias para mejorar la marcha financiera de la Institución;
- c) Evaluar el cumplimiento del plan de inversiones e informar el resultado a la Junta Directiva y al Órgano Ejecutivo; y,

- d) Cumplir con las atribuciones y deberes que de conformidad a los reglamentos y disposiciones, o acuerdos de la Junta Directiva, se le hayan impuesto.

#### **FISCALIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA**

Art. 29.- El fondo estará sujeto, además, a la vigilancia y fiscalización de la Superintendencia del Sistema Financiero, la cual en cumplimiento de esta atribución podrá realizar auditorías a las Instituciones autorizadas en lo referente a las operaciones del Fondo.

#### **EXENCIONES**

Art. 30.- El Fondo en todas las negociaciones, actos contratos y obligaciones financieras que realice estará exento de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

### **TÍTULO SEGUNDO DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **INSTITUCIONES AUTORIZADAS**

Art. 31.- Podrán ser autorizadas para realizar operaciones financieras con el Fondo dentro del marco de esta Ley, las siguientes Instituciones:

- a) TODAS LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE OPEREN LEGALMENTE EN EL PAÍS, DE CONFORMIDAD A LA LEY DE BANCOS Y A LA LEY DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS; (2)
- b) Las compañías aseguradoras;
- c) LAS ASOCIACIONES, FUNDACIONES O CORPORACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA SIN FINES DE LUCRO, LEGALMENTE CONSTITUIDAS, QUE ENTRE SUS FINALIDADES ATIENDAN EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA; (2)
- d) LAS SOCIEDADES Y ASOCIACIONES COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO, LAS ASOCIACIONES DE DESARROLLO COMUNAL, CAJAS DE CRÉDITO, BANCOS DE LOS TRABAJADORES Y COOPERATIVAS DE VIVIENDA, LEGALMENTE CONSTITUIDAS; (2)
- e) Las instituciones oficiales de crédito que tengan facultad legal para otorgar créditos de largo plazo para vivienda; y,
- f) OTRAS PERSONAS JURÍDICAS QUE DENTRO DE SU FINALIDAD SE ENCUENTRE EL OTORGAR FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS, ASÍ COMO EL DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES DESTINADOS A FAMILIAS DE LA POBLACIÓN OBJETO DEL FONDO. (2)

LAS INSTITUCIONES O INTERMEDIARIOS DE LAS MISMAS, AUTORIZADAS PARA DESARROLLAR

---

PROGRAMAS DE VIVIENDA, DEBERÁN ESTAR CALIFICADAS COMO SUJETOS DE CRÉDITO, DE ACUERDO A LA NORMATIVA DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO. (2)

### **AUTORIZACIÓN PARA OPERAR CON EL FONDO**

Art. 32.- Excepto las instituciones del literal a) del artículo anterior, las demás instituciones requerirán de previa autorización del Fondo para ser usuarias de sus facilidades y operaciones. En dicha autorización se especificará el límite y tipo de operaciones que podrá realizar la institución con el Fondo.

El Fondo para otorgar su autorización deberá analizar la constitución y facultades legales y la capacidad económica para operar como ente financiero de vivienda

INCISO TERCERO SUPRIMIDO (2)

### **DE LAS NORMAS PARA LA AUTORIZACIÓN**

Art. 33.- El Fondo emitirá las normas generales que regulen los requisitos de experiencia, solvencia, control interno y demás aplicables para otorgar la condición de institución autorizada, para tal emisión deberá contar con la opinión favorable del Banco Central de Reserva de El Salvador.

En todo caso las instituciones para ser autorizadas deberán mantener una relación de activos de riesgo netos a fondo patrimonial no mayor de veinte a uno. Se entenderán como activos de riesgo los préstamos en todas sus modalidades, y las inversiones que no cuenten con garantía del Estado.

### **FISCALIZACIÓN DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS**

Art. 34.- INCISO PRIMERO SUPRIMIDO (2)

EL FONDO PODRÁ EN TODO MOMENTO, AUDITAR OPERATIVA Y FINANCIERAMENTE A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS EN LO REFERENTE A LAS OPERACIONES DE CRÉDITO REALIZADAS CON LOS RECURSOS DEL MISMO, PUDIENDO JUNTA DIRECTIVA AUTORIZAR AUDITORIAS FINANCIERAS A LAS QUE NO SON SUPERVISADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO. (2)

La calidad de Institución autorizada, se mantendrá mientras la Institución cumple con los requisitos exigidos para tal efecto, principalmente en lo que se refiere al inciso último del Art. 31 de la presente Ley.

### **PROCESO DE RECUPERACIÓN DE FONDOS POR SU INADECUADA UTILIZACIÓN (2)**

Art. 35.- EN CASO DE UTILIZACIÓN EN FORMA INADECUADA DE LOS RECURSOS CREDITICIOS, SE PROCEDERÁ DE LA MANERA SIGUIENTE:

- a) SÍ DE LAS AUDITORIAS PRACTICADAS O POR CUALQUIER OTRO MEDIO SE DEDUJERE LA UTILIZACIÓN INADECUADA DE LOS RECURSOS EMANADOS DEL FONDO, POR PARTE DE ALGUNA INSTITUCIÓN AUTORIZADA, SE LE NOTIFICARÁ AL INFRACTOR PARA QUE DÉ LAS EXPLICACIONES POR ESCRITO, A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL FONDO, EN UN PLAZO DE CINCO DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE EN QUE RECIBIÓ LA NOTIFICACIÓN;

- 
- b) EN CASO DE QUE NO SE SUBSANARAN LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS POR EL FONDO EN EL PLAZO DE 15 DÍAS HÁBILES, LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SUSPENDERÁ LA AUTORIZACIÓN PARA NUEVOS DESEMBOLSOS, Y LA INSTITUCIÓN AUTORIZADA DEBERÁ REINTEGRAR AL FONDO, LOS RECURSOS CREDITICIOS UTILIZADOS INADECUADAMENTE, MÁS UNA PENALIZACIÓN DE UN 2% DE INTERÉS ADICIONAL;
  - c) LA INSTITUCIÓN AUTORIZADA CONTINUARÁ ADMINISTRANDO LOS RECURSOS COLOCADOS DE ACUERDO A LA POLÍTICA CREDITICIA DEL FONDO, Y AL NORMALIZAR SU OPERATIVIDAD LA DIRECCIÓN EJECUTIVA, PODRÁ AUTORIZAR EL REINICIO DE NUEVOS DESEMBOLSOS;
  - d) EN CASO QUE LA INSTITUCIÓN AUTORIZADA NO ESTUVIERE DE ACUERDO CON LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA, PODRÁ APELAR ANTE LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO EN UN PLAZO DE TRES DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE LA NOTIFICACIÓN, Y JUNTA DIRECTIVA, RESOLVERÁ EN UN PLAZO DE QUINCE DÍAS HÁBILES, NOTIFICÁNDOLE LA RESOLUCIÓN INMEDIATAMENTE A LA INSTITUCIÓN APELANTE; Y,
  - e) SI LA INSTITUCIÓN APELANTE TUVIERA UN FALLO DESFAVORABLE, DEBERÁ REINTEGRAR LOS FONDOS UTILIZADOS INADECUADAMENTE, EN EL TÉRMINO DE TRES DÍAS HÁBILES A LA NOTIFICACIÓN, Y DE NO HACERLO LA JUNTA DIRECTIVA TOMARÁ LAS MEDIDAS LEGALES QUE CONSIDERE CONVENIENTES.

SI SE DETECTAREN INDICIOS DE RESPONSABILIDAD PENAL, EL FONDO PRESENTARÁ LA DENUNCIA CORRESPONDIENTE ANTE LA FISCALÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, O INICIARÁ LAS ACCIONES LEGALES CORRESPONDIENTES ANTE LOS TRIBUNALES RESPECTIVOS, PARA LOS EFECTOS CONSIGUIENTES. (2)

### **TÍTULO TERCERO DE LOS INSTRUMENTOS SOCIALES Y FINANCIEROS**

#### **CAPÍTULO I DEL PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES PARA VIVIENDA**

##### **CREACIÓN DEL PROGRAMA**

Art. 36.- Créase el Programa de Contribuciones para la Vivienda, en adelante denominado "El Programa", el cual será administrado por el Fondo, constituyendo un patrimonio especial, y estará conformado por:

- a) La totalidad de los Activos netos que pertenecieron al Instituto de Vivienda Urbana, exceptuando los bienes muebles y aquellos bienes inmuebles que al 31 de Diciembre de 1991, se encontraban en uso por otras dependencias del Estado;
- b) La asignación anual que pueda realizar el Estado a través del Presupuesto General Ordinario de la Nación y los presupuestos extraordinarios que apruebe la Asamblea

---

Legislativa;

- c) Los aportes especiales que voluntariamente entregaren las Instituciones de Seguridad o Previsión Social del Estado, según los programas y proyectos de inversión en vivienda de dichas instituciones para beneficiar a su propios afiliados;
- d) Los fondos provenientes de los fideicomisos y contratos de administración constituidos por el Estado como parte del Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO);
- e) Las donaciones en dinero o especies y otros aportes que provengan de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros; y,
- f) DE LAS UTILIDADES NETAS GENERADAS POR EL PATRIMONIO GENERAL DEL FONDO, SE PODRÁ TRANSFERIR HASTA UN VEINTICINCO POR CIENTO DE DICHAS UTILIDADES EN CALIDAD DE APORTE AL FONDO DE CONTRIBUCIONES, PREVIO ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA. (2)

#### **DONACIONES AL PROGRAMA**

Art. 37.- Las donaciones que hagan al Programa las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, serán consideradas por parte del donante como gastos deducibles para efectos del impuesto sobre la renta.

#### **GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Art. 38.- NI EL FONDO NI LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS PODRÁN CARGAR GASTOS ADMINISTRATIVOS O COSTOS DE TRASPASO AL PROGRAMA, SALVO LOS COSTOS Y GASTOS RELACIONADOS AL PROCESO DE VOLVER REALIZABLE LOS BIENES DE DICHO PROGRAMA Y EN CASOS ESPECIALES O DEFICITARIOS PODRÁN CUBRIRSE CON APORTES COMPLEMENTARIOS A TRAVÉS DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO. (2)

#### **CONTRIBUCIÓN PARA VIVIENDA**

Art. 39.- Establécese la Contribución para Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al grupo familiar beneficiario, sin cargo de restitución, salvo el caso a que se refiere el Artículo 42 de la presente Ley, con el objeto de facilitarle en conjunto con el aporte propio o el crédito complementario, una solución habitacional de interés social.

LAS FORMAS Y CONDICIONES DE LA POSTULACIÓN, ASÍ COMO LA CUANTÍA QUE EN TODO CASO NO DEBERÁ SER MENOR DE UNO NI MAYOR DE CATORCE SALARIOS MÍNIMOS, Y EL MOMENTO EN QUE SERÁ OTORGADA LA CONTRIBUCIÓN, SERÁ DETERMINADO POR EL FONDO, TOMANDO EN CUENTA FUNDAMENTALMENTE: LOS RECURSOS DISPONIBLES, EL VALOR DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL QUE SE CONSIDERE Y LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LOS GRUPOS FAMILIARES DE LA POBLACIÓN QUE SE PRETENDE BENEFICIAR. (2)

LA CONTRIBUCIÓN PARA VIVIENDA SERÁ OTORGADA MEDIANTE EL CERTIFICADO PARA VIVIENDA, QUE ES UN TÍTULO NOMINATIVO, EMITIDO POR EL FONDO, EXTENDIDO A FAVOR DEL

---

BENEFICIARIO POR LA CANTIDAD EXACTA Y SE HARÁ EFECTIVO A TRAVÉS DEL FONDO O EN CUALQUIERA DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS. (2)

### **CARACTERÍSTICAS Y BENEFICIARIOS DE LA CONTRIBUCIÓN**

Art. 40.- LA CONTRIBUCIÓN PARA VIVIENDA DEBERÁ SER ÚNICA, DIRECTA, TRANSPARENTE Y NO DISCRIMINATORIA POR RAZONES DE POLÍTICA, RAZA, SEXO O RELIGIÓN. EN CASO DE DESASTRE NATURAL, CALAMIDAD PÚBLICA O ESTADO DE EMERGENCIA CALIFICADOS POR EL ÓRGANO EJECUTIVO O LEGISLATIVO, O EN CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR CALIFICADOS POR LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO, PODRÁ OTORGARSE NUEVA CONTRIBUCIÓN A LA FAMILIA AFECTADA.

PODRÁN SER BENEFICIARIOS DE LA CONTRIBUCIÓN PARA VIVIENDA, LOS GRUPOS FAMILIARES O LAS MUJERES, CUANDO ÉSTAS SEAN LAS ÚNICAS RESPONSABLES DEL HOGAR, QUE SE POSTULEN PARA RECIBIRLA POR CARECER DE UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL ADECUADA Y DE INGRESOS SUFICIENTES PARA OBTENERLA; EN EL CASO DE LAS MUJERES ANTES REFERIDAS, ÉSTAS TENDRÁN DERECHO A UN TRATO PREFERENCIAL EN CUANTO A LA EXIGENCIA DE LOS REQUISITOS FORMALES A CUMPLIR PARA ACCEDER A DICHO BENEFICIO.

EN CASO DE APROBARSE LA CONTRIBUCIÓN LOS ÚNICOS BENEFICIARIOS DEL INMUEBLE SERÁN LOS HIJOS DE LA MUJER QUE HAGA LA SOLICITUD.

LAS CONTRIBUCIONES PARA VIVIENDA ÚNICAMENTE PODRÁN OTORGARSE A BENEFICIARIOS QUE COMPRUEBEN LA PROPIEDAD SOBRE EL TERRENO PARA LA VIVIENDA O QUE CON EL PRODUCTO DE LA CONTRIBUCIÓN U OTRAS DONACIONES DE ORGANISMOS NACIONALES O EXTRANJEROS, SE COMPLEMENTEN LOS RECURSOS NECESARIOS PARA SU ADQUISICIÓN.

LOS APORTES ESPECIALES A QUE SE REFIERE EL ART. 36, LITERAL c, ÚNICAMENTE PODRÁN SER DESTINADOS A BENEFICIAR A LOS PROPIOS AFILIADOS O COTIZANTES DE LA INSTITUCIÓN QUE REALICE DICHOS APORTES. (2) (4)

### **PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LA CONTRIBUCIÓN**

Art. 41.- Para poder ser beneficiario de una contribución será necesario que el grupo familiar se postule, comprobando todos los requisitos que ésta Ley y su Reglamento establezcan.

Las postulaciones que cumplan con los requisitos entrarán en un proceso de calificación, como producto del cual se les asignará un puntaje en base a un sistema conocido y claro y que deberá tomar en cuenta como criterios mínimos, los aportes de los postulantes y su condición socio-económica.

LAS CONTRIBUCIONES SERÁN ADJUDICADAS RESPETANDO EL ORDEN SECUENCIAL DE PUNTAJES OBTENIDOS EN LA CALIFICACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS INGRESOS ECONÓMICOS DEL GRUPO FAMILIAR, SÍ ES PROPIETARIO O NO DEL INMUEBLE QUE OCUPA Y LAS CONDICIONES DEL ENTORNO EN EL QUE HABITA. (2)

LAS LISTAS DE FAVORECIDOS SERÁN PUBLICADAS EN UN PERIÓDICO DE CIRCULACIÓN NACIONAL. (2)

---

El Reglamento a que alude el Artículo 45, determinará los mecanismos de revisión a que tendrán derecho los no favorecidos que se consideren agraviados.

El acto de postularse valdrá por el período que señale la Junta Directiva e implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga la contribución.

### **RESTITUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN**

Art. 42.- La Contribución para Vivienda será restituible al Fondo, cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituida la Contribución si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación de la contribución, todo sin perjuicio de las sanciones penales que dicha falsedad conlleve.

TAMBIÉN SERÁ RESTITUIDA LA CONTRIBUCIÓN EN LOS CASOS QUE LA FAMILIA BENEFICIADA INCUMPLA ALGUNA DE LAS CONDICIONES O REQUISITOS QUE ESTIPULEN LAS NORMAS DEL PROGRAMA DE CONTRIBUCIONES. (2)

### **OBLIGACIÓN DEL FONDO**

Art. 43.- El Fondo estará obligado a invertir los recursos del Programa de Contribuciones que no serán utilizados en el ejercicio corriente, en depósitos o inversiones de la más alta rentabilidad.

### **OBLIGACIÓN DE OTRAS INSTITUCIONES PÚBLICAS**

Art. 44.- Cuando otras Instituciones de Seguridad o Previsión Social del Estado voluntariamente acordaren desarrollar programas de contribuciones, subsidios o financiamientos con tasa de interés subsidiada, destinados para vivienda popular deberán sujetarse, a las normas establecidas en el presente capítulo. Las operaciones que se realicen en violación a lo dispuesto en este artículo, hará incurrir a los funcionarios responsables, en las sanciones de Ley.

### **NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Art. 45.- El Fondo dictará las normas e instructivos sobre la administración del Programa de Contribución y la cuantía y forma de la misma, de tal manera que cumpla la finalidad social de su establecimiento.

## **CAPÍTULO II OPERACIONES DE CRÉDITO CON LAS ENTIDADES AUTORIZADAS**

### **CRÉDITOS**

Art. 46.- EL FONDO PODRÁ CONCEDER CRÉDITO A LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS, A FIN DE QUE ÉSTAS PUEDAN:

- 
- a) FINANCIAR A LAS FAMILIAS DE MÁS BAJOS INGRESOS LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, LOTES PARA VIVIENDA, MEJORAMIENTO O CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES; Y,
  - b) PROMOVER Y EJECUTAR PROYECTOS DE PARCELACIONES DE DESARROLLO PROGRESIVO Y CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL. (2)

**MODALIDAD DE LOS CRÉDITOS**

Art. 47.- El Fondo concederá los créditos que señala el artículo anterior, mediante modalidades tales que no impliquen absorber el riesgo de la recuperación del crédito otorgado al beneficiario final.

**PRENDA SOBRE CRÉDITOS**

Art. 48.- Los créditos otorgados por las Instituciones con recursos del Fondo, garantizarán especialmente las obligaciones de la Institución autorizada y les será aplicable en lo pertinente lo dispuesto en los Artículos 53 y 54 de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva.

Igual procedimiento se aplicará si fuere necesario constituir prenda adicional sobre créditos otorgados por la Institución autorizada.

**CESIÓN DE CRÉDITOS**

Art. 49.- SI POR LA SITUACIÓN DE INSOLVENCIA O MOROSIDAD DE UNA INSTITUCIÓN AUTORIZADA, FUERA NECESARIO HACER EFECTIVA LA PRENDA DE PRÉSTAMO DE QUE HABLA EL ARTÍCULO ANTERIOR, O SE OTORGARAN OTRAS GARANTÍAS U OTRA CARTERA DE CRÉDITOS, ÉSTAS PODRÁN SER RECIBIDAS EN PAGO TOTAL O PARCIAL SEGÚN EL VALÚO ELABORADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, PERO DEBERÁN SER ENTREGADAS EN ADMINISTRACIÓN A UNA INSTITUCIÓN AUTORIZADA O NEGOCIADA CON OTRA INSTITUCIÓN, PUDIÉNDOSE ADMINISTRAR TEMPORALMENTE MIENTRAS SE REALIZAN LAS GESTIONES CORRESPONDIENTES.

EN TODO CASO, EN LAS SITUACIONES DE MOROSIDAD LA JUNTA DIRECTIVA PODRÁ AUTORIZAR REFINANCIAMIENTO O CUALQUIER OTRA FORMA DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS. (2)

**PAGO EN BANCO CENTRAL**

Art. 50.- Cuando la Institución autorizada sea de las que deban tener cuenta en el Banco Central de Reserva, queda éste facultado para que en representación del Fondo debite a cuenta de la Institución de que se trate, las cuotas que ésta le adeude.

En todos los demás casos, las Instituciones deberán mantener en el Fondo depósitos equivalente al monto de pagos programados para un trimestre. Este depósito devengará el interés de mercado de las cuentas de ahorro.

---

**TÍTULO CUARTO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**DISPOSICIONES SUPLETORIAS**

Art. 51.- En todo lo no previsto en la presente Ley para las operaciones del Fondo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Banco y Financieras y en su defecto por las demás Leyes generales y especiales que le sean aplicables.

**PRIVILEGIOS PROCESALES**

Art. 52.- Serán aplicables al Fondo y a las Instituciones autorizadas, en lo pertinente, las disposiciones contenidas en los Capítulos II y III del Título Quinto, Disposiciones Generales, de la Ley de Bancos y Financieras.

**CERTIFICACIONES**

Art. 53.- Las certificaciones de los asientos hechos en los libros y registros del Fondo, firmadas y selladas por el Director Ejecutivo o Gerentes, tendrán el valor de documentos auténticos y de título ejecutivo en los casos en que se incorporen derechos a favor del Fondo.

**EXENCIÓN DE IMPUESTOS PARA CRÉDITOS DE LARGO PLAZO**

Art. 54.- Las operaciones de compraventa de inmuebles financiados a los usuarios finales con recursos del o canalizados por el Fondo y el otorgamiento de los préstamos de largo plazo, no causarán impuestos fiscales de ninguna especie. Los testimonios de las escrituras públicas de dichos actos se extenderán en papel simple y su inscripción se realizará en el Registro Social de Inmuebles, sin necesidad de la calificación de interés social por el Instituto Libertad y Progreso.

**INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

Art. 55.- Las Instituciones autorizadas estarán obligadas a proporcionar al Fondo en la forma que éste lo requiera, la información necesaria para mantener y actualizar el Banco de Datos Estadístico a que se refiere el literal I) del Art. 3 de la presente Ley.

**TÍTULO QUINTO  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y VIGENCIA**

**CAPÍTULO ÚNICO  
DISOLUCIÓN DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA Y LA  
FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA**

Art. 56.- Derógase el Decreto Legislativo Número 111 de fecha 29 de diciembre de 1950, publicado en el Diario Oficial Número 283 Tomo 149 de la misma fecha; y el Decreto Legislativo Número 282 de fecha 13 de marzo de 1963, publicado en el Diario Oficial Número 52 Tomo 198 de fecha 15 del mismo mes y

---

año, por medio de los cuales se creó el Instituto de Vivienda Urbana y la Financiera Nacional de la Vivienda, respectivamente, y en consecuencia decláranse disueltas dichas Entidades.

### **TRANSFERENCIAS DE ACTIVOS Y PASIVOS AL ESTADO**

Art. 57.- La totalidad de activos y pasivos pertenecientes a las corporaciones disueltas, se transfieren por Ministerio de Ley al Estado de El Salvador; como consecuencia, al concurrir en él las calidades de acreedor y deudor, en relación a las deudas recíprocas del Estado con las corporaciones disueltas y de éstas entre sí, se declaran extinguidas.

Una vez operada la confusión de deudas anterior, el Estado traspasará al Fondo, por el procedimiento contemplado en el Artículo 61, los bienes y derechos que pertenecieron a las entidades disueltas, según las reglas de los artículos siguientes.

### **ACTIVOS APORTADOS AL FONDO**

Art. 58.- El Estado transfiere como aporte a los patrimonios general y especial del Fondo, según corresponda, los Activos incluidos en los Balances de liquidación a la vigencia de esta Ley, en los valores allí consignados, así:

- a) La totalidad de las existencias en caja y bancos;
- b) Los Bienes Inmuebles, excepto aquellos que al 31 de Diciembre de 1991, se encontraban en poder de otras instituciones del Estado;
- c) Los bienes muebles que pertenecieron a la Financiera Nacional de la Vivienda; y,
- d) La totalidad de los créditos e inversiones de fondos propios, del Instituto de Vivienda Urbana y de la Financiera Nacional de la Vivienda, sea que éstos estén documentados como mutuos, bonos, arrendamientos o cualquier figura equivalente. En este caso, se faculta al Fondo para que, previo dictamen de la Superintendencia del Sistema Financiero, se constituyan con cargo al patrimonio correspondiente las reservas de saneamiento que sean necesarias.

### **CARTERA DE FONDOS EXTERNOS Y FONDOS EN ADMINISTRACIÓN**

Art. 59.- La cartera otorgada con Fondos Externos por ambas Instituciones, así como los fondos recibidos en administración para la realización de proyectos o convenios específicos, los asume el Estado quién podrá entregarla en administración al Fondo o a otra institución que designe, a fin de poder cumplir las obligaciones pertinentes.

### **PASIVOS ASUMIDOS POR EL FONDO**

Art. 60.- Serán absorbidos por el Fondo los siguientes pasivos de las corporaciones disueltas:

- a) Los fondos ajenos en custodia o depósito;

- b) Las obligaciones bancarias garantizadas con hipotecas sobre los inmuebles traspasados; y,
- c) Las derivadas del cumplimiento de contratos originales de arrendamiento, arrendamiento con promesa de venta u otras similares.

### **TRASPASO, ENTREGA DE BIENES Y LIQUIDACIÓN**

Art. 61.- Las Juntas Directivas de la Financiera Nacional de la Vivienda y del Instituto de Vivienda Urbana que estuvieran fungiendo al entrar en vigencia la presente Ley, continuarán en sus funciones por sesenta días más para el sólo efecto de hacer el traspaso y la entrega material de los bienes derechos y obligaciones de sus respectivas instituciones al Fondo y al Estado.

Dicho traspaso y entrega se hará constar en actas, las cuales deberán ser autorizadas previamente por cada Junta Directiva y firmadas por quienes hayan tenido la representación legal, los delegados respectivos de la Corte de Cuentas de la República, el Delegado de la Superintendencia del Sistema Financiero y el Presidente del Fondo. Estas actas constituirán, a su vez, las actas de liquidación de las Instituciones disueltas.

LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS Y DE COMERCIO, INSCRIBIRÁN POR TRASPASO A FAVOR DEL FONDO, DE OFICIO O A PETICIÓN DE ÉSTE, TODOS LOS BIENES Y DERECHOS QUE ESTUVIEREN INSCRITOS A NOMBRE DE LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA, DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA Y DE MEJORAMIENTO SOCIAL, ESTÉN ESPECIFICADOS EN EL ACTA RESPECTIVA O NO, AÚN CUANDO NO HUBIERE ANTECEDENTE INSCRITO O LOS INSTRUMENTOS NO COINCIDAN CON SUS ANTECEDENTES. SI NO SE ENCUENTRAN ESPECIFICADOS EN EL ACTA CORRESPONDIENTE, BASTARÁ LA PRESENTACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN LITERAL O COPIA CERTIFICADA DEL DOCUMENTO DE PROPIEDAD DE LAS INSTITUCIONES MENCIONADAS, PARA REALIZAR SU TRASPASO.  
(1)

### **TITULARIDAD DEL FONDO**

Art. 62.- El Fondo será el titular de todos los derechos hacia terceros que por actos, contratos o por Ley le correspondan a las entidades disueltas.

### **OBLIGACIONES CON EL PERSONAL DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA Y DE LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA**

Art. 63.- El Fondo absorberá las obligaciones laborales y demás prestaciones de los contratos de trabajo del personal que actualmente labora en la Financiera Nacional de la Vivienda y en el Instituto de Vivienda Urbana, y se les dará preferencia a estos empleados, para nombrarlos en forma permanente o prorrogarles sus contratos de trabajo, en su caso; a fin de garantizarles su estabilidad en el empleo.

### **FONDOS DE PRONAVIPO**

Art. 64.- Se transfieren como aporte del Estado al patrimonio especial del Fondo, por ministerio de ley, todos los bienes, derechos y acciones derivadas de los fideicomisos y contratos de administración, constituidos por el Estado dentro del marco del "Programa Nacional de Vivienda Popular" (PRONAVIPO).

Los fondos provenientes del convenio de Donación AID 519-0331, seguirán utilizándose por medio de la Unidad Ejecutora del referido Programa.

En todo caso, el Director de Pronavipo hará entrega material al Fondo de los bienes, derechos y acciones de que se trata, previo inventario, el cual se hará constar en acta firmada por el mencionado Director, el Presidente del Fondo y por los delegados respectivos de la Corte de Cuentas de la República y de la Secretaría Técnica del Financiamiento Externo (SETEFE).

#### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

Art. 65.- Las personas que al entrar en vigencia el presente Decreto, se encontraren pendientes de pago de cuotas o de escrituración de inmuebles por parte del Instituto de Vivienda Urbana y de la Financiera Nacional de la Vivienda, continuarán en sus trámites en un Departamento Especial, creado en el Fondo Nacional de Vivienda Popular para tal efecto.

#### **APLICACIÓN PREFERENTE**

Art. 66.- La presente Ley por su carácter especial prevalecerá sobre cualquiera otra que la contraríe.

#### **VIGENCIA**

Art. 67.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintiocho días del mes de mayo de mil novecientos noventa y dos.

LUIS ROBERTO ANGULO SAMAYOA,  
PRESIDENTE.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,  
VICEPRESIDENTE.

RUBEN IGNACIO ZAMORA RIVAS,  
VICEPRESIDENTE.

MERCEDES GLORIA SALGUERO GROSS,  
VICEPRESIDENTE.

RAUL MANUEL SOMOZA ALFARO,  
SECRETARIO

ERNESTO TAUFIK KURY ASPRIDES,  
SECRETARIO

RENE FLORES AQUINO,  
SECRETARIO.

RAUL ANTONIO PEÑA FLORES,  
SECRETARIO.

REYNALDO QUINTANILLA PRADO,  
SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los ocho días del mes de junio de mil novecientos noventa y dos.

PUBLÍQUESE,

ALFREDO FELIX CRISTIANI BURKARD,  
Presidente de la República.

Mirna Liévano de Marques.  
Ministro de Panificación y Coordinación  
del Desarrollo Económico y Social.

José Raúl Castaneda Villacorta,  
Ministro de Obras Públicas.

D. O. Nº 104  
Tomo Nº 315  
Fecha: 8 de Junio de 1992

**REFORMAS:**

- (1) D. L. Nº 592, 29 DE ABRIL DE 1999;  
D. O. Nº 98, T. 343, 27 DE MAYO DE 1999.
- (2) D. L. Nº 528, 30 DE AGOSTO DE 2001;  
D. O. Nº 177, T. 352, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2001.  
**REFORMA AL D.L. No. 528/01:**  
D. L. Nº 822, 19 DE ABRIL DE 2002;  
D. O. Nº 89, T. 355, 17 DE MAYO DE 2002.
- (3) D. L. Nº 92, 18 DE AGOSTO DE 2012;  
D. O. Nº154, T. 396, 22 DE AGOSTO DE 2012. (DECLARADO INCONSTITUCIONAL)
- (4) D. L. Nº 670, 11 DE MAYO DE 2017;  
D. O. Nº 95, T. 415, 25 DE MAYO DE 2017.

**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. 92/2012, QUE REFORMA LA LETRA e) Y ADICIONA UN INC. FINAL AL ART. 6, DE LA LEY DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, 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. 1º CN. (JQ/25/01/17)**

---

**DISPOSICIONES RELACIONADAS:**

**POR MEDIO DEL D. L. 449/10, SE TRANSFIRIÓ EL TERRENO DENOMINADO PATIO ESTACIÓN SANTA LUCÍA, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO).**

D. L. Nº 446, 19 DE AGOSTO DE 2010;

D. O. Nº 117, T. 388, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

**LEY ESPECIAL PARA EL SUBSIDIO Y FINANCIAMIENTO A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA Y PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR Y POSTERIORMENTE SU TRANSFERENCIA A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.**

D. L. No. 70, 25 DE JULIO DE 2018;

D. O. No. 143, T. 420, 7 DE AGOSTO DE 2018.

ACS/ngcl

CGC  
25/10/10

SV  
10/09/12

JQ  
25/01/17

GM  
13/06/17

GH/sv  
20/09/18