



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA



## CONVENIO DE COOPERACION INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO Y EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

NOSOTROS, por una parte, Patricia Carolina Guevara Rodríguez, [redacted] portadora de mi Documento Único de Identidad número [redacted] actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente y por tanto Representante Legal del FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO, Institución de Crédito, de este domicilio, que en adelante se denominará "El FOSAFFI", con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento cincuenta y un mil doscientos noventa - ciento dos - cero, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo, publicada en el Diario Oficial número doscientos setenta y seis Tomo trescientos nueve, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa, de la cual consta en el artículo tres que la dirección y administración del Fondo corresponde a un Comité Administrador integrado por cinco miembros propietarios y tres suplentes nombrados para un período de dos años por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, de los cuales el referido Consejo Directivo designará al Presidente y al Vicepresidente del Comité; que el Presidente del Comité Administrador del Fondo o el que haga sus veces será su representante legal, estando facultado para otorgar actos como el presente; b) Certificación del Acuerdo tomado por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión número CD-veinticinco/dos mil diecinueve, celebrada el día uno de julio de dos mil diecinueve, en la que consta la designación de la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodríguez como Director Propietario del Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero y como Presidente del FOSAFFI para el período de dos años, que finalizará el día treinta de junio de dos mil veintiuno; Certificación expedida el día cuatro de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Otto Boris Rodríguez, en su calidad de Secretario Director del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador; y c) Acuerdo de Comité Administrador del Fondo tomado en Sesión número CA treinta y siete/dos mil diecinueve, de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, en la que consta que se autorizó la celebración del presente acto; y por otra parte OSCAR ARMANDO MORALES conocido por OSCAR ARMANDO MORALES RODRIGUEZ [redacted]

[redacted] con Documento Único de Identidad número [redacted] y Numero de Identificación Tributaria [redacted]

actuando en mi calidad de Presidente y Director Ejecutivo del FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, personería que compruebo con la siguiente documentación: a) Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del [redacted]



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

**FOSAFFI**  
Recuperación y Administración de Activos

diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; b) Acuerdo Ejecutivo Número doscientos treinta y ocho emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta del Tomo número cuatrocientos veinticuatro, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil diecinueve, para un periodo legal de funciones de tres años, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez; c) Certificación extendida el día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciséis horas y diez minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Nayib Armando Bukele Ortez; y d) Transcripción del Punto VII) del Acta de Sesión de Junta Directiva número JD- 213/2020 , de fecha 17 de diciembre de 2020, por medio del cual se autorizó la realización del presente convenio; y, en calidad de Testigo de Honor, suscribirá el presente Convenio, la señora Ministra de Vivienda ad-honorem, Licenciada Irma Michelle Martha Ninette Sol de Castro.

#### CONSIDERANDO:

- I. Que el Fondo requiere o requerirá en el futuro, que el FOSAFFI realice por su cuenta procesos de avalúo, promoción y comercialización de sus activos; así como, que brinde servicios de carácter legal en cuanto a recuperación y saneamiento de bienes inmuebles que forman parte de sus inventarios, con el objeto de proceder con las gestiones para la venta de los mismos.
- II. Que el FOSAFFI tiene la capacidad necesaria para desarrollar las acciones de avalúos, promoción y comercialización de sus activos; cuyos servicios el Fondo los cancelaría según Anexo 1, Tabla de comisiones y honorarios, lo que le permitirá ejecutar las acciones necesarias como parte de la colaboración interinstitucional.
- III. Que, para una óptima ejecución del programa referido, se requiere del esfuerzo y cooperación de ambas instituciones, en un ámbito de cooperación mutua y de cualquier otra medida o actividad de cooperación que conjuntamente pudieren establecer las partes.

**POR TANTO:** En el marco de sus respectivas atribuciones legales e institucionales, ambas partes acuerdan suscribir el presente:



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

**FOSAFFI**  
Recuperación y Administración de Activos

## CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL

### CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO.

El presente CONVENIO Interinstitucional, tiene por objeto establecer los términos y condiciones bajo las cuales el FOSAFFI y el Fondo ejecutarán un programa especial para desarrollar las acciones de promoción y comercialización de sus activos extraordinarios, de conformidad a sus respectivos marcos de gestión.

En el marco del presente CONVENIO, el FOSAFFI diseñará y ejecutará acciones para la obtención de clientes, documentos y cualquier otra actividad o gestión necesaria para la comercialización de activos extraordinarios del Fondo.

También se establecerán los términos y condiciones bajo los cuales el Fondo transferirá al FOSAFFI los recursos o aranceles requeridos para la ejecución de los servicios.

El FOSAFFI en el desarrollo de las actividades derivadas de este CONVENIO, no recibirá pagos directamente a cuenta del Fondo, sino a través de los mecanismos que estipule el Fondo.

### CLÁUSULA SEGUNDA: RESPONSABILIDADES Y COMPROMISOS DEL FONDO.

1. Capacitar y remitir a FOSAFFI la Normativa Institucional del Fondo aplicable a la venta de activos extraordinarios; así como, las demás disposiciones internas que deban atenderse en la ejecución de este CONVENIO.
2. FOSAFFI podrá comercializar todos los activos extraordinarios disponibles para la venta que se encuentren listados en la APP del Fondo.
3. Establecer juntamente con FOSAFFI, los procesos e insumos técnicos y administrativos, que sean necesarios para desarrollar la comercialización de los inmuebles.
4. Cancelar a FOSAFFI, los costos acordados (según anexo 1) por los resultados de metas de ventas establecidas y por los trámites de Promesa de Venta con los clientes.
5. Comunicar a FOSAFFI su deber de atender lo normado por el Fondo en función de los servicios a prestar, inclusive las relacionadas a formularios y reportes establecidos en función de la Ley de Lavado de Dinero y Activos.
6. Designar Promotores de Vivienda Recuperada para la atención, recepción de documentos y seguimiento de las solicitudes en trámite hasta que sean escriturados los casos de FOSAFFI.
7. En caso de ser necesario, otorgar poderes especiales administrativos para que conjunta o separadamente, en nombre y representación del Fondo exclusivamente puedan suscribir los instrumentos y documentos y rectificar datos erróneos relativos a las promesas de venta de los



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

**FOSAFFI**  
Recuperación y Administración de Activos

activos extraordinarios del Fondo Social para la Vivienda, a las personas designadas y autorizadas por el FOSAFFI.

#### CLÁUSULA TERCERA: RESPONSABILIDADES Y COMPROMISOS DEL FOSAFFI.

1. Realizar los procesos de promoción, apoyo en gestión de desalojo y venta de inmuebles remitidos por el Fondo.
2. El FOSAFFI en el transcurso de sus gestiones de promoción y venta, podrá apoyar al Fondo con la entrega de cartas de desalojo.
3. Gestionar, recibir, revisar la documentación requerida de los solicitantes para reservar y conformar, expedientes y además documentación técnica y legal que permita la venta de los inmuebles objeto del presente CONVENIO y remitirlos al Fondo para continuar el proceso de aprobación y escrituración.
4. Gestionar trámites ante las Entidades correspondientes, para la obtención de estados de cuentas por servicios básicos, impuestos municipales y solvencias de los activos extraordinarios que sean requeridos y que hayan sido diligenciados por FOSAFFI.
5. Publicar y mantener actualizado la promoción en redes sociales de los inmuebles que se le asignen para su gestión de venta.
6. Velar porque se cumplan las metas mensuales (Anexo 1) acordadas entre el FOSAFFI y el Fondo, las que serán revisadas en períodos semestrales, considerando los cambios en las condiciones de mercado e Institucionales. Asimismo, previamente establecidos, informar y recomendar al Fondo oportunamente, medidas que contribuyan a incrementar o mejorar los resultados de las ventas de los inmuebles.
7. Informar al Fondo mediante reportes mensuales, sobre el detalle de los activos extraordinarios, de acuerdo con las tres modalidades de venta pactadas en este CONVENIO y cobro de comisión correspondiente

#### CLÁUSULA CUARTA: DESIGNACIÓN DE COORDINADORES.

Las partes podrán, durante el transcurso de este CONVENIO designar a representantes para que ejerzan las labores de coordinación y/o enlace técnico, a través del Intercambio de notas.

Por parte del FOSAFFI, la Presidencia será el referente de los compromisos adquiridos en este CONVENIO y designa como enlace para la coordinación interinstitucional y técnica, al Coordinador de la Unidad de Contratos y Convenios del FOSAFFI, quien será el responsable de coordinar los requerimientos y la gestión sobre los servicios que se brinden al Fondo, así como de los informes y comunicación necesaria sobre los mismos.



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

**FOSAFFI**  
Recuperación y Administración de Activos

#### CLÁUSULA NOVENA: RESERVA DEL DERECHO DE COMERCIALIZACIÓN.

Los inmuebles entregados al FOSAFFI en virtud de este CONVENIO, podrán ser comercializarlos por el Fondo, en caso de que se presenten clientes interesados en adquirirlos y hayan manifestado su interés de tramitarlo directamente con el Fondo.

Para efectos de evitar duplicidad de esfuerzos, el Fondo comunicará de la manera más inmediata posible las negociaciones que inicie con los activos extraordinarios asignados al FOSAFFI.

#### CLÁUSULA DÉCIMA: SUPERVISIÓN Y AUDITORÍA.

El Fondo podrá inspeccionar y supervisar en todo momento la administración de los servicios brindados, en el marco de este CONVENIO, por medio de sus delegados o por autoridad competente, previamente notificado al FOSAFFI.

El FOSAFFI pondrá a disposición la documentación y los registros contables relacionados con los servicios de acuerdo con los principios y normas de Auditoría Gubernamental.

#### CLAUSULA ONCEAVA: MODIFICACIONES.

Las condiciones del presente CONVENIO podrán revisarse y modificarse por escrito en cualquier tiempo, a través de adendas, previo acuerdo de las partes, conforme lo demanden los procesos y las actividades que se ejecuten en el marco de aplicación. Así mismo, podrán revisarse y modificarse los costos y honorarios, según cambien las condiciones en materia de costos directos o indirectos. La adición de nuevos servicios al presente CONVENIO será realizada por medio de Adendas.

#### CLÁUSULA DOCEAVA: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales derivados de este CONVENIO, ambas partes señalamos como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos expresamente en caso de acción judicial.

#### CLÁUSULA TRECEAVA: CONFIDENCIALIDAD.

Las partes se comprometen a guardar absoluta confidencialidad con motivo de este CONVENIO, por lo que la información será manejada con la reserva, cautela y restricción de acceso requerida a fin de que esta sea utilizada únicamente en el marco de los fines que se persiguen. En consecuencia, no se podrá divulgar la información por ningún medio, ya sea verbal, por escrito o por cualquier medio tecnológico, ni destinarla a propósito o bajo una finalidad diferente de la establecida en el presente CONVENIO. En caso de que la misma sea requerida por alguna autoridad en el ejercicio de sus funciones, cada parte deberá comunicar a la otra sobre tal solicitud, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su petición. A efectos de salvaguardar la confidencialidad de la información, las partes utilizarán los mecanismos y herramientas necesarias para garantizar la seguridad de la información compartida. Para efectos de solicitud de información de terceras personas, el FOSAFFI trasladará dichos requerimientos al Fondo para su debida diligencia.



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA



Por parte del Fondo, el Gerente de Servicio al Cliente, será el referente de los compromisos adquiridos en este CONVENIO y para la coordinación interinstitucional se designa al Jefe del Área de Activos Extraordinarios, quien será el enlace, contraparte operativa y técnica.

#### CLÁUSULA QUINTA: PROCEDIMIENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS.

El Fondo definirá los procedimientos necesarios para la administración, control, designación y ejecución de los servicios que deban realizarse como producto de este CONVENIO, los cuales formarán parte del mismo.

Dichos procedimientos podrán ser modificados según las necesidades que durante la ejecución del CONVENIO se presenten.

#### CLÁUSULA SEXTA: PLAZO.

El plazo del presente CONVENIO será de un año prorrogable por períodos iguales, los cuales podrán ser prorrogados por el simple cruce de cartas de los titulares de cada institución y la aceptación de la misma, las que deberán ser remitidas al menos dentro de los 60 días de anticipación a la finalización del plazo del CONVENIO o de sus prórrogas, y entrará en vigencia a partir de la firma del mismo.

#### CLÁUSULA SÉPTIMA: TERMINACIÓN DE CONVENIO

El Fondo se reserva el derecho de dar por terminado unilateralmente el CONVENIO, por los siguientes motivos:

1. Cuando no convenga continuar con el mismo, por afectar los intereses del Fondo.
2. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y responsabilidades contenidas en el presente CONVENIO, por parte del FOSAFFI.
3. Por acuerdo entre ambas partes.

#### CLÁUSULA OCTAVA: COSTOS, HONORARIOS Y FORMA DE PAGO.

El pago de los costos, comisiones y honorarios que se generen en virtud del presente CONVENIO, serán asumidos por el Fondo de conformidad a la tabla en el anexo 1, previamente acordadas con el FOSAFFI para el servicio de que se trate y que forma parte del presente CONVENIO. El pago será realizado de la siguiente forma: 50% de comisión al escriturar y 50% al recibir el pago de la sexta cuota del crédito.

El pago de los honorarios y comisiones por ventas al crédito, al contado y a través de la Administración de Contratos con Promesa de Venta a FOSAFFI, será posteriormente a la escrituración y al Ingreso de cuotas, los cuales se cancelarán en forma mensual por el "Fondo".



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA



#### CLAUSULA CATORCEAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

El FOSAFFI y el Fondo, se comprometen de buena fe, a dar fiel y debido cumplimiento a las obligaciones que asumen por medio del presente CONVENIO interinstitucional. Las dudas, discrepancias o divergencias sobre la interpretación o ejecución del presente CONVENIO, las instituciones buscarán la solución armoniosa y equitativa de las mismas, en trato directo, el cual podrá pedirse mediante solicitud escrita, dirigida a la contraparte, en la cual se puntualice el conflicto o diferencias suscitadas, solicitando la fijación del lugar, día y hora para Iniciar el mismo; lo cual podrá celebrarse en un máximo de los quince días siguientes al de la solicitud del trato directo.

En fe de lo cual, el FOSAFFI y el Fondo, actuando por medio de cada representante autorizado, firmamos el presente CONVENIO, en dos ejemplares originales de igual forma y contenido, en la ciudad de San Salvador, el día ocho de enero de dos mil veintiuno.

F \_\_\_\_\_  
Lic. Oscar Armando Morales Rodríguez.  
Presidente y Director Ejecutivo del  
Fondo Social para la Vivienda

F \_\_\_\_\_  
Licda. Patricia ~~Carolina~~ Guevara Rodríguez.  
Presidenta y Representante Legal del Fondo  
de Saneamiento Fortalecimiento Financiero.

F \_\_\_\_\_  
Licda. Irma Michelle ~~Nicole~~ Sol de Castro  
Ministra de Vivienda ad-honorem  
"Testigo de Honor"



FONDO SOCIAL  
PARA LA VIVIENDA

**FOSAFFI**  
Recuperación y Administración de Activos

## ANEXO 1

### COMISIONES Y METAS PARA FOSAFFI

El pago será realizado de la siguiente forma: 50% de comisión al escriturar y 50% al recibir el pago de la sexta cuota del crédito.

Comisión en base a los años de recuperación	% de Comisión Crédito	% de Comisión Contado
Mas de 1 año hasta 5 años	4.75%	5.25%
Mas de 5 años hasta 10 años	5.25%	5.75%
Mas de 10 años hasta 15 años	7.50%	8.00%
Mas de 15 años	8.50%	9.00%

COMISIÓN POR PROMESA DE VENTA	PORCENTAJE DE COMISIÓN
Administración y seguimiento de contratos con promesas de venta	15% Sobre el valor de cada pago recibido

La comisión será pagada a FOSAFFI hasta que se escriture la solicitud de crédito en el FSV.