

No. 42

AÑO: 2014

Lo. 20°

ESCRITURA PÚBLICA

DE

CONVENIO GLOBAL DE PARTICIPACIÓN PARA LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA EN LAS OPERACIONES CON FONAVIPO

ENTRE

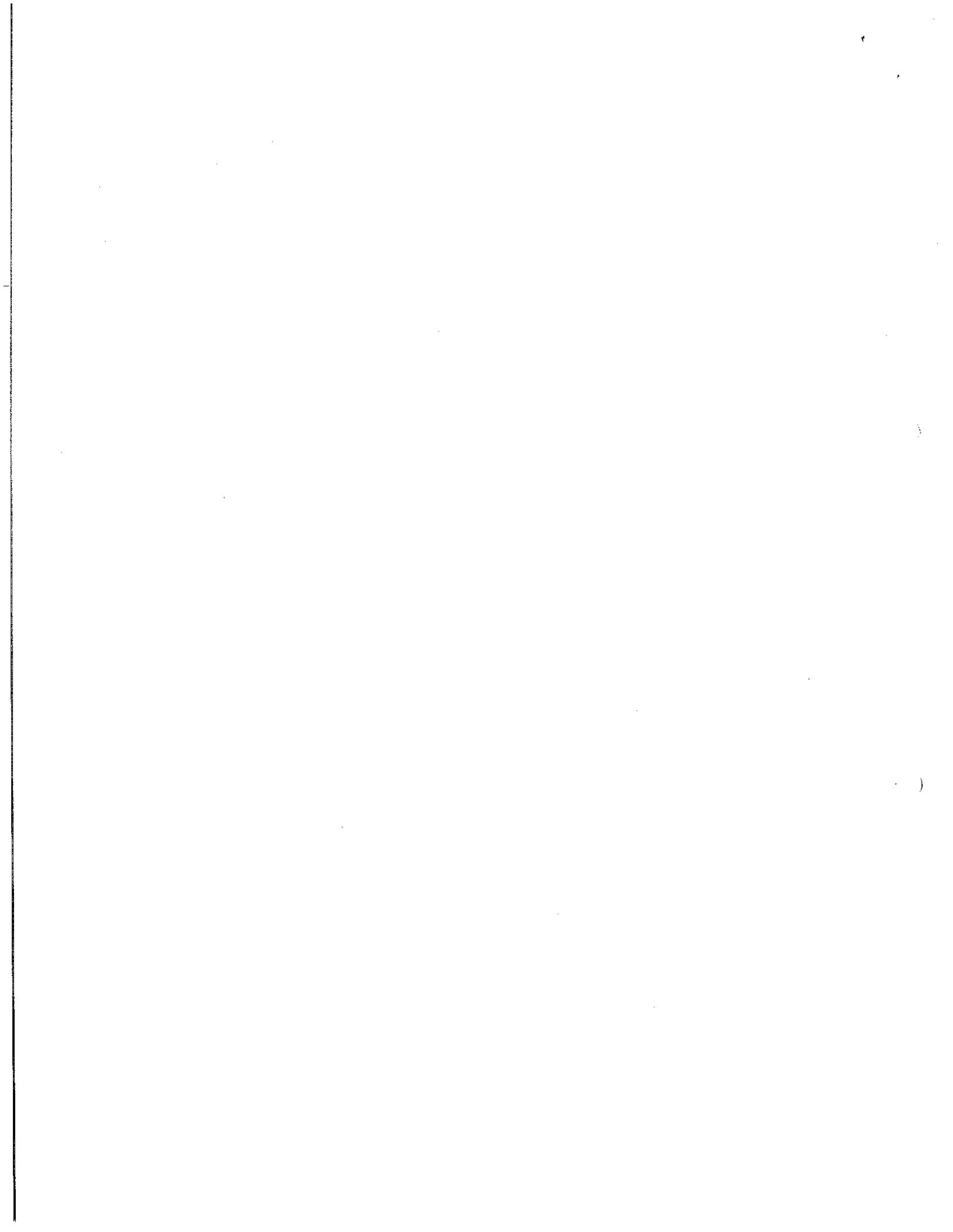
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

Y

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES

LICENCIADA THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA





DOS COLONES



M. DE H.



1 **NUMERO CUARENTA Y DOS.** En la Ciudad de San Salvador, a las diez
 2 horas del día veinticinco de noviembre del dos mil catorce. Ante
 3 mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notario, de este
 4 domicilio, comparecen por una parte el señor : _____,
 5 de cuarenta y cuatro años de edad, Abogado, del domicilio de
 6 Santiago Texacuángos, Departamento de San Salvador, a quien
 7 conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número
 8 _____,
 9 y _____, con Número de Identificación Tributaria
 10 _____,
 11 _____, actuando en calidad de PRESIDENTE DE LA
 12 JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO NACIONAL "DE VIVIENDA POPULAR,
 13 Institución Pública, de crédito, de carácter autónomo, de este
 14 domicilio, adelante denominado "FONAVIPO", con Número de
 15 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce -cero ochenta
 16 mil seiscientos noventa y dos-ciento cuatro-cero, cuya personería
 17 doy fe de ser legítima y suficiente, de acuerdo a lo siguiente:
 18 a) Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, contenida en el
 19 Decreto Legislativo número doscientos cincuenta y ocho, de fecha
 20 veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y dos, publicado en
 21 el Diario Oficial número ciento cuatro, tomo trescientos quince,
 22 de fecha ocho de junio del mismo año en cuyo artículo dieciocho
 23 estatuye que corresponderá al Presidente de la Junta Directiva y
 24 al Director Ejecutivo, en forma conjunta o separada, ejercer la

1 representación legal del Fondo; b) Acuerdo Presidencial número
2 Diecinueve, de fecha uno de junio de dos mil catorce, emitido por
3 el Presidente de la República don Salvador Sánchez Cerén, por
4 medio del cual se me nombra como presidente de la Junta Directiva
5 del Fondo a partir del día uno de Junio de dos mil catorce, para
6 un período de funciones que finaliza el día veintiséis de junio
7 de dos mil dieciséis; c) Acuerdo de Junta Directiva número tres
8 mil doscientos cuatro/trescientos sesenta y tres del Acta de
9 Junta Directiva número Trescientos sesenta y tres/trescientos
10 ochenta y dos/cero ocho/dos mil dos de fecha veintiséis de agosto
11 del año dos mil dos en el cual se acuerda aprobar la suscripción
12 inmediata del Convenio de Crédito con las diferentes
13 Instituciones Autorizadas por FONAVIPO; d) Acuerdo de Junta
14 Directiva número Tres mil trescientos setenta y seis/trescientos
15 ochenta y tres del Acta de Junta Directiva número trescientos
16 ochenta y tres/cuatrocientos ocho/cero dos/dos mil tres de fecha
17 tres de febrero del año dos mil tres, en el que se acuerda
18 autorizar a la Administración para que se elabore un Convenio
19 Global que garantice la operatividad del Programa de Créditos; e)
20 Acuerdo de Junta Directiva número siete mil doscientos cuarenta y
21 nueve / novecientos diez del Acta número Novecientos Diez/
22 novecientos treinta y cinco / once / dos mil dos mil catorce, de
23 sesión celebrada el veinte de noviembre de dos mil catorce, por
24 medio del cual se acuerda calificar al FONDO SOCIAL PARA LA



M. DE H.

Y NUEVE

Nº 15726900ARIO



DOS COLONES

1 VIVIENDA para operar como Institución Autorizada del Programa de
 2 Créditos de FONAVIPO; ME DICE: Que se encuentra facultado, entre
 3 otras operaciones para otorgar financiamientos, a corto, mediano
 4 y largo plazo, a través de las Instituciones Autorizadas
 5 elegibles por FONAVIPO, para que su población objeto o
 6 beneficiario final resuelva su problema habitacional; que sus
 7 operaciones de crédito se regirán por los términos y condiciones
 8 estipulados en el Manual de Crédito de FONAVIPO, en lo
 9 relacionado a las normas operativas y facilidades de crédito del
 10 que se hace entrega de una copia, y en tal sentido conviene en
 11 celebrar el presente convenio para la participación en la
 12 intermediación financiera; y por otra parte, comparece el
 13 Licenciado [redacted], de sesenta y dos años de edad,
 14 Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de
 15 Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a quien conozco e
 16 identifico por medio de su Documento Único de Identidad número
 17 [redacted], y con Número de
 18 Identificación Tributaria [redacted]
 19 [redacted], actuando en su calidad de
 20 Presidente y Director Ejecutivo del FONDO SOCIAL PARA LA
 21 VIVIENDA, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de
 22 este domicilio, en adelante denominado "El FONDO, LA IA o La
 23 Institución Autorizada"; con Número de Identificación
 24 Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete

cinco-cero cero dos-seis, y cuya personería doy fe de ser
legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Ley de
Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el
Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del 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 veintiocho
emitido por el señor Presidente de la República el día uno de
junio de dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número
Noventa y Nueve del Tomo número Cuatrocientos tres de fecha uno
de junio de dos mil catorce, por el cual se nombra a partir del
día uno de junio del año dos mil catorce, para un período legal
de funciones que finaliza el día diecisiete de agosto de dos mil
dieciséis, Director Presidente de la Junta Directiva y Director
Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado José
Tomás Chávez Ruíz; c) Certificación extendida el día dos del mes
de junio de dos mil catorce, por el Licenciado Francisco Rubén
Alvarado Fuentes, Secretario para Asuntos Legislativos y
Jurídicos de la Presidencia de la República, de la que consta que
el Licenciado José Tomás Chávez Ruíz, a las diecinueve horas del



DOS COLONES



M. DE H.

VENTA

Nº 15726



1 día dos de junio de dos mil catorce, rindió la Protesta
 2 Constitucional ante el Presidente de la República Señor Salvador
 3 Sánchez Cerén; y d) Transcripción del Punto número once, del
 4 Acta de Sesión de Junta Directiva número JD- doscientos diez/dos
 5 mil catorce de fecha seis de noviembre del año dos mil catorce,
 6 por medio del cual se autorizó a realización del presente acto;
 7 indistintamente y en la calidad con que actúan me dicen: I)
 8 **CONVENIO:** Que han convenido en celebrar el presente Convenio
 9 Global para la participación en la intermediación financiera. II)
 10 **OBJETO DEL CONVENIO:** El objeto del presente CONVENIO es
 11 establecer las condiciones bajo las cuales FONAVIPO concederá
 12 préstamos por medio de una apertura de crédito a la IA con cargo
 13 a los recursos del Fondo. Forman parte del presente convenio y se
 14 entiende anexada al mismo las disposiciones establecidas en el
 15 Manual de Crédito de FONAVIPO, aprobado o que en el futuro se
 16 apruebe, y que tengan por objeto establecer condiciones bajo las
 17 cuales FONAVIPO otorgue crédito, involucrando la participación de
 18 la IA. III) **MONTO:** El monto de la apertura de crédito que ampara
 19 el presente Convenio estará determinado por la sumatoria de los
 20 saldos vigentes de los créditos que FONAVIPO haya otorgado a la
 21 IA para los fines contemplados en este Convenio y de acuerdo al
 22 cupo de crédito que se establezca para la misma por las
 23 autoridades de FONAVIPO. IV) **DESTINO:** los recursos serán
 24 invertidos para los fines contemplados en cada una de las



1 facilidades contenidas en el Manual de Crédito. **V) FUENTE DE**
2 **RECURSOS:** La fuente de los fondos crediticios del presente
3 Convenio serán los recursos propios o los administrados por
4 FONAVIPO o cualesquiera que éste establezca. **VI) CARACTERÍSTICAS**
5 **Y CONDICIONES DE LAS LINEAS DE CRÉDITO:** Serán las establecidas
6 por el Manual de Créditos de FONAVIPO. **VII) PLAZOS:** a) De la
7 Apertura de crédito la IA podrá hacer uso de los recursos
8 aprobados durante el plazo de un año, el cual será prorrogable en
9 forma automática si treinta días antes de su vencimiento ninguna
10 de las partes ha manifestado su deseo de no prorrogarlo; b) para
11 el cumplimiento de la obligación estarán en concordancia con las
12 disposiciones establecidas en el Manual de Crédito de FONAVIPO.
13 **VIII) TASA DE INTERES:** La tasa de interés aplicable a los
14 desembolsos en función del presente convenio, será la que Junta
15 Directiva de FONAVIPO establezca, la cual será revisable de
16 acuerdo a la tasa de interés que defina en sus operaciones
17 activas, la que será comunicada a la Institución Autorizada en
18 forma oportuna. En caso de mora la IA pagará a FONAVIPO, el
19 interés moratorio del tres por ciento anual sobre las cantidades
20 en mora, pudiendo variar a discreción de FONAVIPO sobre
21 operaciones futuras y previa comunicación a la Institución
22 Autorizada. **IX) FORMA DE ENTREGA:** Desembolsos parciales, que
23 dependerán del cupo del crédito concedido, y de las necesidades
24 de la IA y de la disponibilidad de FONAVIPO. Se podrá proceder al



M. DE H.



DOS COLONES

1 retiro de los mismos de acuerdo a lo establecido en
 2 disposiciones establecidas en el Manual de Crédito de FONAVIPO.
 3 **X) FORMA DE PAGO:** Los saldos se cubrirán mediante cuotas
 4 mensuales, amortizables a capital e interés; sin embargo, se
 5 podrán pactar formas de pago diferentes para aquellos casos
 6 especiales en que por naturaleza del proyecto a financiar a la IA
 7 sea necesario establecer periodos mayores de amortización, los
 8 cuales le serán señalados al notificarles las condiciones
 9 aprobadas. **XI) AUTORIZACIÓN ESPECIAL:** Para efectos de cobro de
 10 las obligaciones de crédito derivadas del presente convenio la
 11 IA, autoriza al Banco Central de Reserva de El Salvador o al
 12 Banco designado, para que cargue el valor de las cuotas de
 13 amortización de los créditos, en la cuenta que esta mantiene o
 14 designe para estos efectos. Los cargos mencionados también podrán
 15 ser efectuados por cualquier cantidad que resulte del
 16 incumplimiento a los compromisos adquiridos por la Institución
 17 Autorizada en virtud de este instrumento. Asimismo, en caso
 18 previamente acordado la Institución Autorizada podrá efectuar a
 19 la fecha de vencimiento, la transferencia de pago a la cuenta que
 20 se indique, debiendo enviar copia de este pago a FONAVIPO, caso
 21 contrario se realizará el débito automático en el Banco Central
 22 de Reserva de El Salvador o en el Banco Designado. **XII)**
 23 **GARANTIAS:** la IA de conformidad a lo establecido en los artículos
 24 cuarenta y ocho y siguientes de FONAVIPO y Artículos Un mil

1 quinientos veinticinco y siguientes del Código de Comercio,
2 deberá otorgar a favor de FONAVIPO, PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO, la
3 cual se garantizan con prenda constituida sobre los créditos que
4 esta haya otorgado con los recursos recibidos en virtud de este
5 convenio. No será necesaria la entrega material de los títulos
6 ni la notificación al deudor para la perfección del acto. No
7 obstante, FONAVIPO tendrá en todo tiempo el derecho de exigir la
8 entrega de los referidos títulos y de notificar en forma legal
9 el gravamen constituido, para que los pagos posteriores a dicha
10 notificación se le hagan en forma directa o mediante
11 representantes que se designen. Optando por una de las siguientes
12 modalidades, según sea el caso: a) la IA deberán establecer en
13 forma explícita en el contrato de crédito con el usuario final,
14 el monto financiado con recursos de FONAVIPO y el financiado con
15 recursos propios. b) En caso que la IA no estipule en sus
16 contratos de créditos con el usuario final, la cláusula indicando
17 que la fuente de financiamiento son recursos de FONAVIPO, la
18 Institución Autorizada deberá otorgar un contrato de garantía
19 prendaria sin desplazamiento a favor de FONAVIPO, debiendo
20 incurrir en los costos para inscribirla en el Registro
21 correspondiente. Salvo autorización expresa por escrito de
22 FONAVIPO, la IA no podrá ceder los créditos o sus garantías
23 originados con recursos de FONAVIPO. En caso de deterioro de la
24 garantía y de conformidad al Manual de Créditos, FONAVIPO se



DOS COLONES



M. DE H.

VENTA Y DOS

No 15725943



1 reserva el derecho de exigir que la IA otorgue una garantía
 2 adicional para efectos de recuperación del crédito respectivo.
 3 Podrá también la IA otorgar PRENDA CON DESPLAZAMIENTO a favor de
 4 FONAVIPO, en este caso la IA deberá recibir en custodia y
 5 administración la cartera pignorada a favor del Fondo,
 6 obligándose a registrarla contablemente en las cuentas de orden.
 7 **XIII) EJECUCIÓN DE GARANTÍAS:** El deterioro de la posición
 8 financiera de la IA que ponga en riesgo su estabilidad o el
 9 incumplimiento de las cláusulas contractualmente pactadas,
 10 facultarán a FONAVIPO a iniciar contra ella las acciones
 11 necesarias para proceder al cobro de lo adeudado. **XIV) SEGUROS DE**
 12 **LAS GARANTÍAS:** la IA deberá mantener pólizas de seguros que sean
 13 necesarias sobre las carteras de préstamos o bienes, según su
 14 normativa aplicable y que cubran las obligaciones dadas en
 15 garantía a FONAVIPO. **XV) OTRAS CONDICIONES:** la IA se compromete
 16 a: a) Aprobar las solicitudes de crédito bajo su propia
 17 responsabilidad y conforme a las condiciones establecidas en las
 18 normas generalmente aceptadas que rijan su aplicación; b) Dar
 19 estricto cumplimiento a todas las normas operativas y
 20 disposiciones establecidas en el Manual de Crédito de FONAVIPO,
 21 así como en cualquier otro instrumento crediticio que emita; c)
 22 Mantener registros separados y cuentas adecuadas por líneas de
 23 financiamiento de acuerdo a prácticas contables, a los cuales
 24 tendrán acceso para efectuar la correspondiente inspección o



1 auditoria. d) Cuando el Usuario Final sea un constructor de
2 programas inmobiliarios, verificar que, cuente con la capacidad
3 administrativa, técnica, financiera y legal para ejecutar, operar
4 y administrar su proyecto y actividades conexas. Así mismo
5 deberán entregar sus estados financieros con sus respectivos
6 anexos de manera semestral debidamente firmados por sus
7 representantes. e) Presentar información financiera mensual a
8 FONAVIPO por medio de magnético de conformidad a los formatos
9 determinados por FONAVIPO. f) La IA deberá precancelar o
10 sustituir con nuevos Usuarios Finales, las operaciones de crédito
11 a FONAVIPO, previo a iniciar acciones judiciales a los Usuarios
12 Finales tendientes a la recuperación del crédito, g) incorporar
13 en cada instrumento legal utilizado por la parte de la IA, el
14 compromiso por parte de sus prestatarios, de permitir a FONAVIPO
15 o cualquier otro organismo que se considere oportuno el acceso
16 que permita verificar el buen uso de los recursos asignados. h)
17 FONAVIPO podrá realizar supervisión de los créditos pagados por
18 anticipado total o parcialmente cuando lo considere conveniente.
19 En caso de determinarse que la IA no remitió a FONAVIPO los
20 valores por abonos pagados por anticipado por el Usuario Final,
21 en el plazo estipulado, se procederá de conformidad a lo
22 establecido en el Manual de Créditos de FONAVIPO. i) En los casos
23 de Instituciones Autorizadas que no están obligados a reportar
24 el riesgo de su cartera a la Central de Riesgos, deberán preparar



DOS COLONES



M. DE H.

Y TRES

15/26944



1 un reporte de evaluación de riesgos y crear las respectivas
 2 provisiones de la cartera financiada con fondos FONAVIPO,
 3 conforme a su propia normativa. j) Por la naturaleza jurídica del
 4 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, todas las exigencias condiciones
 5 y regulaciones del presente convenio serán aplicables al Fondo
 6 Social para la Vivienda siempre y cuando FONAVIPO le realice
 7 algún desembolso. **XVI) SUSPENSIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO:**
 8 FONAVIPO podrá proceder a la suspensión de los préstamos del
 9 Convenio Global o a declarar vencido anticipadamente el plazo de
 10 los ya concedidos sin responsabilidad de su parte, aplicando lo
 11 dispuesto en el artículo treinta y cinco de la Ley de FONAVIPO o
 12 en los casos determinados en el Manual de Créditos del Fondo.
 13 Asimismo cuando la IA o sus prestatarios no cumplan con las
 14 estipulaciones, compromisos, limitaciones, condiciones y
 15 obligaciones contenidos en las normas que rigen el Sistema al
 16 que están adscritos o sujetos y a FONAVIPO en este contrato o sus
 17 anexos o en las resoluciones generales y especiales que hayan
 18 sido pactadas con la Institución Autorizada, en caso que esta no
 19 cumpla con las condiciones estipuladas en este contrato, FONAVIPO
 20 podrá suspender o dar por terminado el derecho que tiene la IA de
 21 usar los recursos de FONAVIPO. Así mismo, FONAVIPO exigirá el
 22 pago inmediato en los casos que se enuncian a continuación y de
 23 ser el caso, aplicará la tasa de sanción por utilización
 24 inadecuada de fondos estipulada en su Ley la cual actualmente es

1 del dos por ciento y pudiendo variar a discreción de FONAVIPO
2 sobre operaciones futuras y previa comunicación a la Institución
3 Autorizada, en los casos siguientes: a) Cuando exista disposición
4 parcial o total de la garantía, sin previa autorización de
5 FONAVIPO. b) Cuando exista disposición total o parcial de la
6 hipoteca en garantía de FONAVIPO sin autorización previa de este.
7 c) Cuando la IA haya suministrado datos falsos para la obtención
8 del préstamo o redescuento. **XVII) ACCIONES PROCESALES:** En caso de
9 incumplimiento por parte de la IA a cualquiera de las
10 obligaciones a su cargo, derivadas de las operaciones que se
11 realicen con FONAVIPO podrá utilizar la jurisdicción y
12 privilegios procesales del juicio Ejecutivo de la que se halla
13 investida de conformidad con su Ley y la Ley de Bancos, sin que
14 implique renuncia a cualquier otra que pudiere ejercitar.
15 Asimismo, a iniciar juicio Ejecutivo o cualquier otra acción
16 judicial o extrajudicial en contra de la IA para exigir el
17 cumplimiento total de las obligaciones insolutas, más los
18 respectivos accesorios y costas, ejecutando para el efecto las
19 garantías que FONAVIPO haya recibido de la IA en respaldo de las
20 obligaciones, en el caso de que se las hubiera constituido.
21 **XVIII) VIGENCIA:** El presente convenio tendrá vigencia hasta que
22 cualquiera de las partes, de manera expresa y por escrito,
23 manifiesten su voluntad en contrario. No obstante, las
24 obligaciones que se hayan originado a favor de FONAVIPO la IA en



DOS COLONES



M. DE H.

CUATRO

1572694510



1 aplicación de este Convenio, permanecerán en plena vigencia, con
 2 todo su valor y fuerza legal hasta su total solución y quedarán
 3 sujetas a lo aquí acordado. Se deja expresa constancia que el
 4 presente Convenio sustituye a los que en similar tenor fueron
 5 suscritos entre la IA y FONAVIPO. XIX) DOMICILIO, RENUNCIAS Y
 6 SOMETIMIENTOS: Para en caso de acción judicial ambas partes
 7 señalan como su domicilio especial el de esta ciudad sometiéndose
 8 a la competencia y jurisdicción de sus Tribunales y al
 9 procedimiento establecido en el Artículo Doscientos Diecisiete de
 10 La Ley de Bancos, y será depositario de los bienes embargados sin
 11 obligación de rendir fianza, pero responderá por los deterioros
 12 que estos sufran. Asimismo serán por cuenta de la IA, los gastos
 13 que se hicieren en la recuperación del crédito, así como los
 14 gastos que origine este instrumento y los de su cancelación en su
 15 caso, y de cualquier otro documento que deba otorgarse. Yo la
 16 Notario doy fe: Que el presente convenio no causa ninguna clase
 17 de honorarios a cargo de los otorgantes. Así se expresaron los
 18 otorgantes a quienes expliqué los efectos legales de este
 19 instrumento y leído que les fue por mí todo lo escrito,
 20 íntegramente, y en un sólo acto sin interrupción manifiestan su
 21 conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

22
23
24

pasan firmas

SO ANTE MI, del folio OCHENTA Y OCHO FRENTE al folio NOVENTA Y CUATRO VUELTO del **LIBRO VEINTE DE MI PROTOCOLO**, que vence el día dieciocho de marzo del año dos mil quince.- Y para ser entregado al **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, extiendo, firmo y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, a los veinticinco días del mes de noviembre de dos mil catorce.-

[Handwritten signature]

1



