

**DECRETO No. 161****LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,****CONSIDERANDO:**

- I.** Que mediante Decreto Legislativo n.º 70, de fecha 25 de julio de 2018, publicado en el Diario Oficial n.º 143, Tomo n.º 420, del 7 de agosto del mismo año, se emitió la 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, en adelante "la Ley", el cual tiene por objeto establecer las condiciones y procedimientos para que el Ministerio de Vivienda, en calidad de ejecutor del proyecto denominado "Recalificación socio económica y cultural del Centro Histórico de San Salvador y de su función habitacional mediante el movimiento cooperativo", en adelante "el Proyecto", a través del Fondo Nacional de Vivienda Popular, en adelante FONAVIPO, como administrador de cartera, pueda otorgar subsidio y financiamiento a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Centro Histórico de San Salvador, en adelante CVAM del CHSS.
- II.** Que mediante Decreto Legislativo n.º 876, de fecha 22 de abril de 2021, publicado en el Diario Oficial n.º 98, Tomo n.º 431, del 25 de mayo del mismo año, se emitieron reformas a la 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, con el objeto de incorporar nuevos inmuebles para el desarrollo de dicho proyecto.
- III.** Que con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 5 del Acuerdo Bilateral suscrito entre el Gobierno de la Republica de Italia y el Gobierno de El Salvador, ratificado mediante Decreto Legislativo n.º 434, de fecha 25 de julio de 2013, publicado en el Diario Oficial n.º 154, Tomo n.º 400, del 23 de agosto del mismo año, es responsabilidad del Gobierno de El Salvador asegurar la disponibilidad de los terrenos y de los edificios para la construcción o la reestructuración de las viviendas, según lo previsto por el documento del proyecto y para lograr los objetivos del mismo.
- IV.** Que mediante Decreto n.º 1, de Consejo de Ministros, de fecha 2 de junio de 2019, se introdujeron reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, publicadas en el Diario Oficial n.º 101, Tomo n.º 423, de la misma fecha, habiéndose creado como Secretarías de Estado o Ministerios para la gestión de los negocios públicos del Órgano Ejecutivo, el Ministerio de Vivienda y el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte.
- V.** Que en la Sesión número veintiuno del Consejo de Ministros, del día dieciséis de julio de dos mil veintiuno, en el punto NUEVE, se autorizó al Ministerio de Vivienda, para transferir por Ministerio de Ley a favor de FONAVIPO, un inmueble para la ejecución del citado Proyecto.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

- VI.** Que en virtud de lo anterior, se hace necesario reformar la Ley mencionada en el primer considerando, para transferir por Ministerio de Ley el inmueble a favor de FONAVIPO y habilitarle para que posteriormente pueda transferirlo a título de donación a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Proyecto.

**POR TANTO,**

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio de la Ministra de Vivienda.

**DECRETA** las siguientes:

**REFORMAS A LA 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.**

**Art. 1.-** Refórmase el inciso primero y adiciónase un inciso tercero al artículo 1, de la siguiente manera:

“Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer las condiciones y procedimientos para que el Ministerio de Vivienda, en calidad de ejecutor del Proyecto denominado “Recalificación Socio Económica y Cultural del Centro Histórico de San Salvador y de su Función Habitacional Mediante el Movimiento Cooperativo”, en adelante “el Proyecto”, a través del Fondo Nacional de Vivienda Popular, este último como administrador de cartera, pueda otorgar subsidio y financiamiento a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Centro Histórico de San Salvador.”

“De la misma forma, la presente Ley tiene por objeto lo relativo a la transferencia por Ministerio de Ley de los inmuebles propiedad del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Vivienda, seleccionados en el marco del referido Proyecto, para la construcción o reestructuración de las viviendas, a favor de FONAVIPO y habilitarle para transferir a título de donación dichos inmuebles a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.”

**Art. 2.-** Sustitúyese el artículo 2, de la siguiente manera:

“Art. 2.- Las palabras y siglas utilizadas en la presente Ley, tienen el siguiente significado:

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y de Transporte.

FONAVIPO: Fondo Nacional de Vivienda Popular.

CVAM: Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

CHSS: Centro Histórico de San Salvador.

CNR: Centro Nacional de Registros.

ILP: Instituto de Legalización de la Propiedad.

FEC: Fondo Especial de Contribuciones para Vivienda de FONAVIPO.

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

**Construcción o Reestructuración de las Viviendas:** La construcción de viviendas nuevas, así como la restauración o rehabilitación de viviendas existentes en el caso de edificaciones reconocidas como Bien Cultural; así como la construcción de los equipamientos comunitarios, recreativos, zonas verdes y los espacios para la actividad económica necesarios para el funcionamiento integral de los complejos habitacionales.

**Pobreza Extrema:** En pobreza extrema se ubican aquellos hogares que con su ingreso per cápita no alcanzan a cubrir el costo per cápita de la Canasta Básica Alimentaria (CBA).

**Situación de Abandono:** Las personas en situación de abandono, son aquellas de cero años en adelante, con factores de riesgo que inciden en la falta o insuficiencia de respuesta del grupo familiar, de convivencia o de redes de apoyo comunitario.

**Discapacidad:** Falta o limitación de alguna facultad física o mental que imposibilita o dificulta el desarrollo normal de la actividad de una persona.”

**Art. 3.-** Refórmense, los incisos primero, segundo, tercero y cuarto, del artículo 3, de la siguiente manera:

“Art. 3.- Con los recursos del Proyecto destinados a la construcción o reestructuración de las viviendas por las CVAM, según lo establecido en el Acuerdo entre el Gobierno de la República Italiana y el Gobierno de la República de El Salvador, el Ministerio de Vivienda, a través de FONAVIPO, como administrador de la cartera, otorgará subsidio y financiamiento a los asociados a través de las CVAM del CHSS. El Ministerio de Vivienda será la institución competente para seleccionar las CVAM a beneficiar, conforme los requisitos establecidos en el Manual para ejecución autogestionaria del financiamiento otorgado a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua para la construcción de sus complejos habitacionales, el cual forma parte integral del Plan Operativo del Proyecto.

El monto del financiamiento correspondiente al crédito, tendrá una tasa de interés del cero punto cero por ciento (0.0%), con un período de gracia de doce meses, contados a partir de la firma del Acta de Toma de Posesión del nuevo complejo habitacional por la CVAM y un plazo de veinte años para el pago del crédito, contados a partir de la finalización del año de gracia; el monto correspondiente al subsidio podrá ser de hasta un setenta por ciento (70%) del financiamiento total. Podrán recibir subsidio únicamente los asociados cuyo ingreso familiar mensual no supere los dos y medio salarios mínimos del sector comercio, servicios y otros. El porcentaje a subsidiar en cada caso, se establecerá a partir de los resultados del estudio socioeconómico que el Ministerio de Vivienda, a través de la Unidad correspondiente realice a los asociados y su grupo familiar de cada CVAM.

En el caso especial que las CVAM cuenten con asociados, ya sea de forma individual o como grupo familiar, que se encuentren en condición de pobreza extrema o situación de abandono y además, el grupo familiar cuente con menores de edad, mujeres cabeza de hogar y víctimas de violencia intrafamiliar, personas adultas mayores o personas con discapacidad, podrá autorizarse un subsidio específico de hasta el cien por ciento (100%), el cual se verá reflejado en la cuota que deberá pagar el asociado en el concepto que se detalla en el artículo 6 de esta Ley, previo análisis y resolución por el Ministerio de Vivienda.

El monto de la cuota que los asociados pagarán a la CVAM; así como la cuota mensual que pagará la CVAM a FONAVIPO, serán establecidos por el Ministerio de Vivienda, mediante la aplicación de un sistema de cálculo que considere el ingreso mensual del asociado y su grupo familiar, el número de miembros del grupo familiar; así como el porcentaje de subsidio aplicable, según los resultados del estudio socioeconómico.”

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

**Art. 4.-** Refórmase el inciso primero del artículo 10, de la siguiente manera:

"Art. 10.-Toda vez que el asociado afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la CVAM procurará resolver el problema mediante el fondo de socorro destinado a cubrir las momentáneas dificultades financieras de los asociados o, si se tratare de una dificultad financiera duradera, gestionando ante el Ministerio de Vivienda la actualización del estudio socioeconómico y la revisión del subsidio correspondiente, si aplicare."

**Art. 5.-** Intercálase entre los artículos 12 y 13, el artículo 12-A, de la siguiente manera:

"Art. 12-A.- Que el Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Vivienda, es dueño y actual poseedor del siguiente inmueble:

Inmueble de naturaleza urbana, según su antecedente, ubicado en Barrio San José, onceava calle Oriente, entre octava y décima Avenida Norte, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador, inscrito según razón y constancia de inscripción bajo la matrícula número SEIS CERO CINCO DOS SEIS OCHO UNO DOS – CERO CERO CERO CERO CERO, asiento tres, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, que cuenta con una extensión superficial de MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOS MIL QUINIENTOS TREINTA PUNTO TREINTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, cuya descripción técnica es la siguiente: LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor-Poniente, está formado por tres tramos rectos con las siguientes distancias; Tramo Uno, distancia de uno punto treinta y cuatro metros con rumbo norte sesenta grados, veinte minutos, un segundo este; Tramo Dos, distancia de quince punto trece metros, con rumbo sur ochenta y cinco grados, cuatro minutos, dieciocho segundos este; Tramo Tres, distancia de diecinueve punto sesenta y ocho metros, con rumbo sur ochenta y cuatro grados, veintiocho minutos, diecisiete segundos este, colinda por estos tramos con Mabel Palacios de Arana, René Alberto Gálvez Portillo y Onceava Calle Poniente de por medio. LINDERO ORIENTE: está formado por cuatro tramos rectos con las siguientes distancias: Tramo Uno, distancia de diecisiete punto treinta y cinco metros, con rumbo sur quince grados cincuenta y seis minutos, veinticuatro segundos oeste; Tramo Dos, distancia de diez punto cuarenta y un metros, con rumbo sur ochenta y cuatro grados cuarenta minutos, cuarenta y cuatro segundos este; Tramo Tres, distancia de veintitrés punto cincuenta y tres metros, con rumbo sur siete grados nueve minutos, treinta y dos segundos oeste; Tramo Cuatro, distancia de tres punto ochenta y ocho metros, con rumbo sur dos grados, dos minutos, trece segundos oeste, colinda con Marta Lidia Siguenza, Ivana Satter y Mauricio López; LINDERO SUR: formado por dos tramos rectos con las siguientes distancias: Tramo uno, distancia de seis punto cincuenta y cuatro metros, con rumbo norte ochenta y tres grados treinta y siete minutos, tres segundos oeste; Tramo Dos, distancia de treinta y seis punto veinticuatro metros, con rumbo norte ochenta y tres grados, cincuenta y siete minutos veintisiete segundos oeste; colinda con René Constantino, Ismael Napoleón Ríos, María Orbelina Salazar de Pimentel, Rosaura Pineda de Pérez y Calle de Acceso de por medio. LINDERO PONIENTE: formado por cinco tramos rectos las siguientes distancias: Tramo Uno, distancia de cero punto sesenta y ocho metros, con rumbo norte treinta y siete grados, cuarenta y nueve minutos, trece segundos oeste, Tramo Dos, distancia de treinta punto setenta y cuatro metros, con rumbo norte cinco grados treinta y un minutos, cincuenta y seis segundos este; Tramo Tres, distancia de ocho punto noventa y un metros, con rumbo norte cuatro grados once minutos cuarenta y nueve segundos este; Tramo Cuatro, distancia de uno punto cuarenta y tres metros, con rumbo norte dos grados diez minutos, dieciocho segundos este; Tramo Cinco, distancia de uno punto sesenta y nueve metros, con rumbo norte treinta y tres grados cuatro minutos ocho segundos este; colinda con Gerardo Aguilar Lemus, Porfirio de Jesús Bruyeros, Fernando Araya Torres y Octava Avenida Norte de por medio. Así se llega al vértice Nor - Poniente, que es donde

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

inició la presente descripción. Que de conformidad a nota DGP-DVAL-070/2019, de fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve, la Subdirección General del Presupuesto ha valuado el inmueble en CUATROCIENTOS OCHENTA MIL CIEN 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 480,100.00 USD).”

**Art. 6.-** Refórmase el artículo 16, de la siguiente manera:

“Art. 16.- Será el Ministerio de Vivienda el competente para determinar mediante resolución debidamente motivada, las CVAM que cumplan con los requisitos establecidos en el Manual para ejecución autogestionaria del financiamiento otorgado a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua para la construcción de sus complejos habitacionales, el cual forma parte integral del Plan Operativo del Proyecto, para que sean favorecidas con la transferencia de los respectivos inmuebles. El Ministerio de Vivienda notificará a FONAVIPO la resolución antes mencionada, el listado de las CVAM beneficiadas y el inmueble que deberá transferirse a cada una de estas.”

**Art. 7.-** Refórmase, el inciso primero del artículo 19, de la siguiente manera:

“Art. 19.- Como condición previa a la transferencia de los inmuebles, deberá hacerse constar en los estatutos de la CVAM que, si la asociación cooperativa es disuelta, liquidada, suspendida o cancelada, de conformidad al artículo 85 y siguientes de la Ley General de Asociaciones Cooperativas, los inmuebles donados por FONAVIPO deberán ser entregados al donante original con todos sus edificios y construcciones, para que el inmueble mantenga su finalidad de uso habitacional de interés social; dicho procedimiento administrativo se establecerá en el Manual para ejecución autogestionaria del financiamiento otorgado a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua para la construcción de sus complejos habitacionales, para que FONAVIPO proceda a realizar la donación del inmueble a una nueva CVAM que el Ministerio de Vivienda o FONAVIPO designe.”

**Art. 8.-** Refórmase el artículo 20, de la siguiente manera:

“Art. 20.- La terminación del contrato de habitación producirá la pérdida del subsidio para la persona afectada en los casos que aplique, debiendo la CVAM postular a un nuevo asociado ante el Ministerio de Vivienda, evidenciando que este cumple con las condiciones de elegibilidad establecidas en el Manual para ejecución autogestionaria del financiamiento otorgado a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua para la construcción de sus complejos habitacionales. El Ministerio de Vivienda calificará al nuevo asociado, aplicando el estudio socioeconómico correspondiente y notificará a la CVAM y a FONAVIPO el monto de la aportación mensual aplicable al nuevo asociado para la amortización del crédito contratado por la CVAM; así como el cambio en la cuota mensual que pagará la CVAM a FONAVIPO, en el caso que aplicare.

En el caso de pérdida de la calidad de asociado por fallecimiento de este, se iniciará el proceso para que, el beneficiario establecido por el asociado en el contrato de habitación suscrito con la CVAM, pueda ser postulado por la CVAM como nuevo asociado, sometiéndose al proceso de calificación por el Ministerio de Vivienda.”

**Art. 9.-** Refórmase, el inciso segundo del artículo 21, de la siguiente manera:

“En cuanto a las carencias de bienes que extienda el CNR a nivel nacional, este cobrará el arancel correspondiente al veinticinco por ciento (25%) del valor normal de las certificaciones solicitadas, que serán tramitadas por la oficina correspondiente del Ministerio de Vivienda.”

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

**Art. 10.-** Refórmase el artículo 24, de la siguiente manera:

“Art. 24.-El Ministerio de Vivienda reconocerá los gastos operativos en concepto de administración de la cartera; mientras FONAVIPO realice desembolsos a las CVAM, el costo de administración de la cartera será cubierto y descontado de los fondos transferidos a FONAVIPO. Durante el período de amortización del crédito, el costo de administración de la cartera, será descontado a los fondos reembolsados por las CVAM.

El Ministerio de Vivienda y FONAVIPO establecerán de mutuo acuerdo el costo por administración de la cartera, el cual será revisado cada tres años.”

**Art. 11.-** Refórmase el artículo 25, de la siguiente manera:

“Art. 25.- Los beneficiarios que dieron falsa información en el inicio del procedimiento administrativo para la conformación de expediente ante el Ministerio de Vivienda, la ocultasen o alterasen para beneficiarse con la presente Ley, perderán el derecho a residir en el inmueble.”

**Art. 12.-** El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

**DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO:** San Salvador, a los veintiocho días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,  
PRESIDENTE.

SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,  
PRIMERA VICEPRESIDENTA.

RODRIGO JAVIER AYALA CLAROS,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,  
PRIMERA SECRETARIA.

NUMAN POMPILIO SALGADO GARCÍA,  
SEGUNDO SECRETARIO.

JOSÉ SERAFÍN ORANTES RODRÍGUEZ,  
TERCER SECRETARIO.

REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,  
CUARTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

PUBLÍQUESE,

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO,  
MINISTRA DE VIVIENDA.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

D. O. N° 190

Tomo N° 433

Fecha: 6 de octubre de 2021

ADA/nc  
14-10-2021

**Nota:** Esta es una transcripción literal de su publicación en el Diario Oficial.