



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 1

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS

MANUAL DE CRÉDITOS

UNIDAD DE CRÉDITOS

San Salvador, julio de 2020



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 2

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS

INDICE

(NUMERACIÓN POR MÓDULO)

	PAG
INTRODUCCIÓN.....	3
MÓDULO I Norma Operativa de Crédito de FONAVIPO.....	1-9
MÓDULO II Facilidades de Crédito	1- 25
1. Línea de Crédito Rotativa para Vivienda Popular.....	2
2. Línea de Crédito Puente Rotativa para Cartera de Vivienda.....	5
3. Línea de Crédito Especial para brindar una Solución Habitacional Integral a Familias Salvadoreñas de escasos Recursos Económicos.....	7
4. Línea Especial de Crédito para Construcción, Mejoras de Vivienda e Introducción de Servicios Básicos	12
5. Línea de Crédito Rotativa para Reestructurar saldos de créditos.....	15
6. Línea de Crédito para el Financiamiento de Proyectos Habitacionales de Interés Social.....	18
7. Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social.....	21
8. Línea de Crédito Rotativa para Proyectos de Mejora de Soluciones Habitacionales desarrollados a través de las Alcaldías Municipales.	24
MÓDULO III Supervisión de Crédito.....	1- 3
VIGENCIA DEL MANUAL DE CRÉDITOS	1

LADA



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 3

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS

INTRODUCCIÓN

Las organizaciones modernas se dirigen y administran bajo políticas estratégicas que alinean los procesos de la organización a cumplir con sus objetivos, es así que dichos procesos contribuyen en su conjunto a mejorar la gestión de la administración y conseguir la excelencia competitiva, hecho que se evidencia en la cada vez mejor calidad de los productos y/o servicios con el uso cada vez menor de recursos humanos, económicos y la rápida capacidad de respuesta a las condiciones cambiantes del entorno.

En este contexto, FONAVIPO ha diseñado el presente Manual de Créditos, con el objetivo de establecer claramente las condiciones bajo las cuales se operará con el Programa de Créditos.

Para lo cual el contenido se ha dividido por Módulos, los cuales se detallan a continuación:

MÓDULO I Norma Operativa de Crédito de FONAVIPO.

Detalle de las normas generales para la aplicación de operaciones de crédito.

MÓDULO II Facilidades de Crédito

Detalla las características específicas para cada facilidad de crédito. Actualmente, las facilidades son:

- Línea de Crédito Rotativa para Vivienda Popular
- Línea de Crédito Puente Rotativa para Cartera de Vivienda
- Línea de Crédito Especial para brindar una Solución Habitacional Integral a Familias Salvadoreñas de escasos Recursos Económicos
- Línea Especial de Crédito para Construcción, Mejoras de Vivienda e Introducción de Servicios Básicos.
- Línea de Crédito Rotativa para Reestructurar saldos de créditos.
- Línea de Crédito para el Financiamiento de Proyectos Habitacionales de Interés Social.
- Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social.
- Línea de Crédito Rotativa para Proyectos de Mejora de Soluciones Habitacionales desarrollados a través de las Alcaldías Municipales.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 4

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS

Las facilidades con las que las Instituciones Autorizadas puedan operar con FONAVIPO se podrán ir incorporando y modificando, de conformidad con los requerimientos del mercado.

MÓDULO III *Supervisión de Crédito*

Normativas para la supervisión y control de las operaciones financiadas por FONAVIPO.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 1

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

NORMA OPERATIVA DE CRÉDITO DE FONAVIPO

MÓDULO I

CONTENIDO:	PAG
I. ANTECEDENTES	2
II. OBJETIVOS	2
III. GENERALIDADES	2
IV. CONDICIONES COMUNES APLICABLES A LAS FACILIDADES DE CRÉDITO	3



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 2

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

1. NORMA OPERATIVA DE CRÉDITO DE FONAVIPO

I. ANTECEDENTES

1. FONAVIPO, tiene como objetivo 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.
2. El presente módulo contiene las normas generales para la aplicación de operaciones de crédito.
3. El modo de operación de crédito entre FONAVIPO y la Institución Autorizada podrá ser a través de cualquiera de los mecanismos contemplados en este Manual de Crédito y los que se crearen a futuro, dirigidos al financiamiento de Vivienda, Lotes para Vivienda, Construcción o Mejoramiento de Soluciones Habitacionales y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social.

II. OBJETIVOS

1. Contribuir a la creación de mecanismos financieros, que permitan a las familias de escasos recursos económicos, el acceso a créditos para solucionar su problemática habitacional, tanto cuantitativa como cualitativamente.
2. Normar la canalización de los recursos financieros para que las Instituciones Autorizadas otorguen préstamos a las familias de más bajos ingresos para los destinos definidos en las diferentes Líneas de Crédito de FONAVIPO.

III. GENERALIDADES

1. Se entenderán familias de más bajos ingresos, aquellas cuyo ingreso mensual sea igual o inferior al monto de cuatro salarios mínimos¹. La Institución Autorizada deberá definir su propio método para determinar los ingresos para el otorgamiento de créditos².

¹ El Sector y monto de salario mínimo a utilizarse, se hará conforme al salario mínimo vigente y presentado a Junta Directiva

² A los empleados del sector formal podrá deducirles los descuentos de Ley, a los sectores de actividades variables, cc. ctales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos.





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 3

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

2. Las Instituciones que podrán ser Autorizadas serán las contempladas en el Artículo 31 de la Ley de FONAVIPO. Para ser usuarias de las facilidades y operaciones crediticias, las Instituciones serán evaluadas con base a las disposiciones del Manual de Valoración de Riesgos; en caso, que como resultados de la evaluación obtengan una calificación sin grado de inversión, estas podrán presentar una nueva solicitud de crédito después de transcurridos seis meses desde su última evaluación.
3. Una vez calificadas deberán firmar un CONTRATO GLOBAL DE PARTICIPACIÓN PARA LA INTERMEDIACIÓN FINANCIERA EN LAS OPERACIONES CON FONAVIPO.
4. La base legal para las operaciones de crédito de FONAVIPO se encuentran en los Artículos 2, 3 literal c y 46 de su Ley constitutiva; y en las normas previstas para operaciones de crédito emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero. La base legal para operaciones de Contribución se halla en el Artículo 39 de la Ley de FONAVIPO.
5. La fuente principal de recursos para financiamiento de líneas de crédito, será provista por el Fondo FONAVIPO.
6. Podrán existir otras fuentes de recursos, para financiamiento de crédito, las condiciones de uso de esos recursos serán las fijadas por este Manual de Crédito y los Organismos o Instituciones Financiadoras.
7. Las líneas de crédito descritas en el presente Manual tendrán vigencia hasta que la Junta Directiva de FONAVIPO las modifique o elimine.

IV. CONDICIONES COMUNES APLICABLES A LAS FACILIDADES DE CRÉDITO

1. En cumplimiento al objeto fundamental del Fondo de facilitar a las familias 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, se han establecido facilidades de crédito, a ser operativizadas por las Instituciones Autorizadas, con la finalidad de que éstas otorguen financiamiento a la



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 4

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

población objeto para su solución habitacional. En tal sentido para que las familias puedan obtener créditos, se hace necesario facilitar el acceso al financiamiento completo de todos sus componentes incluyendo los iniciales. Se excluyen los siguientes:

- a. Pagos de deudas.³
 - b. Gastos generales y de consumo de los beneficiarios.
 - c. Arriendo de bienes muebles e inmuebles
 - d. Operaciones a clientes (Usuarios Finales) cuyos pasivos se encuentren calificados como D y/o E en la Central de Riesgos. En el caso de las Instituciones Autorizadas que no están obligadas a reportar a la Central de Riesgos, no se financiarán operaciones de Usuarios Finales que de acuerdo a su propia normativa, obtengan una calificación de D y/o E.
2. Las Instituciones Autorizadas podrán efectuar redescuentos de cartera, o traslados de carteras formadas con recursos de FONAVIPO en las líneas de corto plazo.
- Asimismo, en los redescuentos aplicables a las diferentes facilidades de créditos, se podrá financiar el monto total del crédito otorgado, incluyendo todos los cargos o gastos iniciales necesarios para el otorgamiento del crédito y aceptados por el usuario final.
3. Cuando sea procedente, FONAVIPO podrá solicitar documentos adicionales para el trámite de una operación de crédito o fijar condiciones especiales a ser cumplidas por los Usuarios Finales o Institución Autorizada. La Institución Autorizada se compromete a realizar el seguimiento respectivo para que se cumplan esas condiciones.
4. En caso que FONAVIPO no brinde la asistencia técnica, la Institución Autorizada deberá contar con mecanismos y efectuar la supervisión y control de los proyectos habitacionales financiados con los recursos otorgados por FONAVIPO.

³ Excepto la cobertura de obligaciones preexistentes en ellas mismas y/o Personas Naturales o Jurídicas, para los diferentes tipos de Vivienda, estas podrán ser respaldadas mediante estados de cuenta u otro documento definido por la Institución Autorizada. Las que serán aceptadas por FONAVIPO.

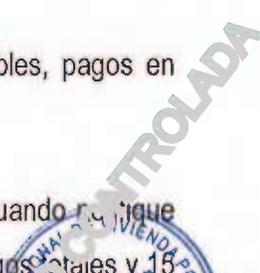


NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 5

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

5. La Institución Autorizada debe mantener los expedientes de cada uno de los Usuarios Finales, con la documentación e información definida en el apartado "Documentos que deberán resguardarse en las Instituciones Autorizadas" del Módulo III, romano III, de este Manual. La documentación podrá estar resguardada en los sitios definidos por cada Institución Autorizada.
6. FONAVIPO realizará en forma directa auditoria, actividades de inspección, supervisión técnica y otros controles adicionales necesarios a las operaciones tramitadas, con el propósito de evaluar la gestión de las Instituciones Autorizadas y el cumplimiento del Convenio Global de Participación para la Intermediación Financiera en las operaciones con FONAVIPO.
7. Serán elegibles para operar como Instituciones Autorizadas, aquellas que obtengan un Grado de Inversión, de acuerdo con lo establecido por FONAVIPO.
8. FONAVIPO se reserva el derecho de aceptar o negar solicitudes de crédito.
9. Los financiamientos serán en moneda de curso legal de la República. La entrega de recursos a los Usuarios Finales deberá ser en la misma moneda, excepto en aquellos casos en los que FONAVIPO por causas coyunturales deba entregar recursos utilizando otro medio de pago.
10. FONAVIPO atenderá los desembolsos de operaciones aprobadas de acuerdo a la disponibilidad de sus recursos.
11. Cuando la Institución Autorizada sea suspendida por cualquier motivo, FONAVIPO no continuará con el trámite de las solicitudes que hubieran sido ingresadas a FONAVIPO.
12. FONAVIPO aceptará como pago únicamente efectivo y en casos extraordinarios inmuebles, pagos en especie u otros Autorizados, previo valúo y aceptación de FONAVIPO.
13. La deudora podrá pagar por adelantado el préstamo en forma total o parcial, siempre y cuando presente por escrito la intención de realizar el prepago con al menos 30 días de anticipación para pagos ordinarios y 15 días para pagos extraordinarios.





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 6

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

días para pagos parciales. Cuando la operación involucre el otorgamiento de contribuciones se procederá de acuerdo a lo dispuesto en la facilidad de crédito correspondiente.

14. Cuando la Institución Autorizada realice prepago se aplicará recargo sobre el monto del capital prepago a la tasa de interés que el proveedor de recursos estipule.
15. Las IA's deberán mantener un saldo de cartera del Usuario Final equivalente al saldo adeudado a FONAVIPO, en caso de presentar descubiertas respecto a dicho saldo se podrán adicionar los saldos de los depósitos en garantía, las diferencias deberán ser reintegradas o reemplazadas con cartera A o B en un plazo máximo de 120 días. Podrán ser recibidos en reemplazo, los nuevos préstamos financiados por las IA's, que entre otros destinos incluyan los saldos financiados con fondos FONAVIPO.
Los reintegros de fondos posteriores al plazo de los 120 días, se penalizarán con un recargo del 2% sobre el capital reintegrado.
16. En el caso de que las Instituciones Autorizadas, deban recuperar mediante transacciones como dación en pago o por la vía Judicial un inmueble financiado con recursos de FONAVIPO que incluyan contribución, deberá reintegrarse de conformidad a lo establecido en la Línea correspondiente.
17. FONAVIPO podrá cobrar una comisión de compromiso de hasta el 1% anual en el caso de que se haya solicitado un desembolso y no se haya formalizado en los 45 días calendario posterior a la solicitud.
18. La Institución Autorizada deberá calificar al menos trimestralmente la cartera que mantiene con FONAVIPO y remitir en un plazo no mayor a 45 días calendario posterior al trimestre evaluado el resultado de dicha calificación al área responsable de la calificación de riesgos del Fondo, certificada por Auditoría Interna o Externa. Cuando un Usuario Final se halle calificado por una Institución Autorizada con D o E, éste no deberá ser considerado como parte de la garantía de los recursos de FONAVIPO. La información remitida con las calificaciones de la cartera a diciembre y junio de cada año servirán de base para la evaluación de la relación de garantía de los saldos adeudados a FONAVIPO.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 7

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

Para aquellas Instituciones Autorizadas que no están sujetas a las regulaciones de la Superintendencia del Sistema Financiero, utilizarán su propia normativa de calificación.

19. Cuando se hallen vencidos los plazos estipulados para sustituir cartera, recuperaciones Judiciales, usuarios con calificación D y E; o en su defecto para cancelar los saldos pendientes de estas operaciones, las Instituciones Autorizadas deberán pagar lo adeudado. Asimismo todos sus recargos en un plazo no mayor a 90 días a partir de finalizado el plazo estipulado para cada situación. Cuando se incumpla lo anterior, la Institución Autorizada deberá presentar una solicitud a Junta Directiva de FONAVIPO solicitando las condiciones de pago para su consideración.
20. En caso previamente acordado, a la fecha de vencimiento de sus pagos la Institución Autorizada deberá efectuar la transferencia a la cuenta que el Fondo indique, y enviar inmediatamente copia de su nota de abono a FONAVIPO.
21. Por razones de riesgo en caso que FONAVIPO lo requiera, la Institución Autorizada deberá ceder las garantías conforme a lo establecido en el Art. 48 y 49 de la Ley de FONAVIPO.
22. Conforme al artículo 48 de la Ley de FONAVIPO, los créditos otorgados por las Instituciones con recursos del Fondo, garantizan expresamente las obligaciones de las Instituciones Autorizadas; asimismo faculta al Fondo en el caso de ser necesario a constituir prenda adicional sobre créditos otorgados por la Institución Autorizada (Otros Intermediarios de Recursos).
Bajo este principio y en función del riesgo se requerirá de garantía adicional bajo las siguientes condiciones:

CONTROLADA



TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

Relación de Cobertura de Garantías y Financiamiento		
Calificaciones	Cobertura de Garantías En todo momento	Financiamiento de Redescuento Solicitado
FONA AAA	100%	100%
FONA AA+	100%	100%
FONA AA	100%	100%
FONA AA-	100%	100%
FONA A+	100%	100%
FONA A	100%	100%
FONA A-	100%	100%
FONA BBB+	111%	90%
FONA BBB	N/a	0%
FONA BBB-	N/a	0%

23. Se iniciará juicio ejecutivo de las operaciones de crédito de las Instituciones Autorizadas que se encuentren en causales de regularización, supervisión especial, intervención, disolución o liquidación, una vez que se hallen vencidas por más de 90 días.
24. En todos los casos FONAVIPO podrá solicitar el respaldo de garantías a satisfacción de FONAVIPO. En casos necesarios se aceptarán garantías propias de las Instituciones Autorizadas.
25. En los casos que se autorice el periodo de gracia en las operaciones de crédito de FONAVIPO, considerará únicamente al capital.
26. Las Instituciones Autorizadas tendrán un cupo de operación máximo. FONAVIPO se reserva el derecho de reducir los cupos que no hayan sido utilizados.
27. La Institución Autorizada cuenta con autonomía para la formación de la cartera de créditos, por lo que cada una de ellas evalúa al usuario final de acuerdo a su normativa y bajo sus propias condiciones de riesgo. Asimismo, requerirá al Usuario Final de los créditos de FONAVIPO, garantías adecuadas y suficientes cumpliendo la Ley o normativa de créditos propia que les sea aplicable.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 9

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO I

28. FONAVIPO solicitará la cesión de garantías de las Instituciones Autorizadas cuando su condición de riesgo lo amerite. En este caso la Institución Autorizada deberá presentar el avalúo actualizado de los bienes que garantizan los préstamos y las correspondientes pólizas de seguro de ser el caso, una vez que se haya aceptado la garantía.
29. De conformidad al Art. 35 de la Ley de FONAVIPO en caso de que la Institución Autorizada no justificara y evidenciara la utilización parcial o total de los recursos, conforme lo indicado en cada facilidad de crédito, realizará el reintegro del monto no justificado a través del mecanismo establecido en la Apertura de Créditos, más los correspondientes intereses calculados a la tasa de penalización, desde la fecha del desembolso del redescuento hasta la fecha de recuperación.
30. FONAVIPO de acuerdo a lo que establece el Art. 34 de su Ley, realizará auditorias para garantizar que los fondos sean utilizados para los fines y en los términos establecidos por las Facilidades de Crédito.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 1

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

FACILIDADES DE CRÉDITO

CONTENIDO:	PAG
1. LINEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA VIVIENDA POPULAR	2
2. LINEA DE CRÉDITO PUENTE ROTATIVA PARA CARTERA DE VIVIENDA	5
3. LINEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA BRINDAR UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL INTEGRAL A FAMILIAS SALVADOREÑAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS	7
4. LINEA ESPECIAL DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN, MEJORAS DE VIVIENDA E INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS BASICOS.....	12
5. LINEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA REESTRUCTURAR SALDOS DE CREDITOS.....	15
6. LINEA DE CRÉDITO PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL	18
7. LINEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	21
8. LÍNEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA PROYECTOS DE MEJORA DE SOLUCIONES HABITACIONALES DESARROLLADOS A TRAVÉS DE LAS ALCALDÍAS MUNICIPALES	24



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 2

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

1. LÍNEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA VIVIENDA POPULAR

OBJETIVO

Canalizar recursos a través de la red de Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO para atender la demanda de financiamiento de vivienda a la población objeto del Fondo.

**DESTINO,
MONTO Y
PLAZO:**

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

DESTINOS	PLAZO HASTA (Años)	MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO
a) Mejoramiento de Soluciones Habitacionales*	30	Hasta 136 salarios mínimos vigentes
b) Adquisición de Lotes		
c) Construcción de Vivienda		
d) Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda		
e) Adquisición de Vivienda		
f) Adquisición de Vivienda y Mejoramiento		

* Además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos.

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos al usuario final, para cubrir obligaciones preexistentes en ellas mismas u otras Instituciones, siempre y cuando esté de conformidad a los destinos de vivienda establecidos en las líneas de créditos de FONAVIPO.

**FORMA DE
DESEMBOLSO:**

Desembolsos parciales según las necesidades de la Institución Autorizada. Debiendo presentar pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución; anexando el listado de usuarios correspondiente para el redescuento, agrupados por usuarios de igual o mayor condición de plazo.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 3

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

TASA DE INTERÉS:

La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para sus Operaciones Activas, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado.

FORMA DE PAGO:

Las Instituciones Autorizadas pagarán a FONAVIPO cuotas mensuales iguales y sucesivas de capital e intereses sobre los saldos adeudados y una última por el saldo de capital más los intereses correspondientes.

GARANTÍA:

La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por las Instituciones Autorizadas con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al usuario final, para lo cual se podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a. Las Instituciones Autorizadas deberán establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.
- b. En caso de que las Instituciones Autorizadas, no estipulen la cláusula indicando que la fuente de financiamiento proviene de recursos de FONAVIPO en sus contratos de créditos, pagarés o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, la Institución Autorizada deberá otorgar un contrato de garantía prendaria, el cual podrá optar suscribirlo mediante las formas siguientes:
 1. Prenda con desplazamiento a favor de FONAVIPO, en este caso deberá recibir en custodia y administración la cartera pignorada a favor del Fondo y registrarla contablemente en las cuentas de orden.
 2. Prenda sin desplazamiento, debiendo incurrir en los costos para inscribirla en el Registro correspondiente.

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales cuando la condición de riesgo de la Institución Autorizada lo amerite, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

CONTROLADA



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 4

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

**CONDICIONES
ESPECIALES:**

- a. En el caso de las Federaciones, podrán hacer uso de la presente Línea de Crédito a la que podrán aplicar una tasa de interés de intermediación para con sus afiliadas;
- b. Cuando se otorguen créditos con cargo a esta línea y que estén vinculados con un Subsidio del Programa de Vivienda Fase I del Sub-Componente para la compra de vivienda con crédito y subsidio del Banco Interamericano de Desarrollo BID, del préstamo 1379/ OC-ES; en todo lo relacionado con subsidios, se estará sujeto a lo dispuesto en el Reglamento Operativo autorizado por el BID para el manejo de estos fondos;
- c. Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, en el Manual de Créditos de Programa de FONAVIPO, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 5

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

2. LÍNEA DE CRÉDITO PUENTE ROTATIVA PARA CARTERA DE VIVIENDA

OBJETIVO: Proporcionar los recursos para que las Instituciones Autorizadas constituyan nueva cartera de préstamos, así como también se facilite el traslado a largo plazo de carteras constituidas en fechas anteriores al crédito puente con las características definidas por las diferentes líneas de crédito de FONAVIPO.

PLAZO: Hasta 90 días por cada desembolso.

FORMA DE DESEMBOLSO: Un solo desembolso que FONAVIPO hará efectivo después que las Instituciones Autorizadas hayan entregado pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución.

TASA DE INTERÉS: La tasa que la Junta Directiva de FONAVIPO defina para sus Operaciones Activas, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado.

FORMA DE PAGO: Pago de intereses por el plazo otorgado o los días transcurridos dentro de la vigencia del mismo. El capital se pagará mediante traslado(s), con los montos de la cartera a mayor plazo con cargo a cualquiera de las líneas de crédito vigentes.

La Institución Autorizada podrá hacer traslados parciales durante la vigencia del plazo. Al vencimiento se contará con tres días hábiles adicionales para el trámite respectivo de documentar la operación de traslado de cartera, la fecha de los documentos no excederá a la fecha de otorgamiento de la operación de traslado.

Si al vencimiento del plazo autorizado existieran fondos no utilizados, éstos deberán ser liquidados en efectivo, en este caso se aplicará una tasa de recargo que será definida en la política de tasa por Junta Directiva.

El otorgamiento de créditos será documentado mediante Pagarés firmados y sellados por





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 6

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

el Representante Legal de la Institución.

GARANTÍA:

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales cuando lo considere conveniente, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

**CONDICIONES
ESPECIALES:**

- a. Las Instituciones Autorizadas podrán hacer uso de esta línea por hasta el equivalente del 40% de su cupo disponible.
Las Instituciones Autorizadas con cupos disponibles menores o iguales a \$350,000.00 podrán hacer uso de hasta el 100% del mismo.
- b. Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, el Manual del Programa de Créditos de FONAVIPO, en otras Líneas de Crédito, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 7

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

3. LÍNEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA BRINDAR UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL INTEGRAL A FAMILIAS SALVADOREÑAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.

OBJETIVO: Atender a las familias de la población objeto de FONAVIPO en brindar una solución habitacional a través de crédito - contribución por medio de la red de Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos.

DESTINO, MONTO DEL CRÉDITO Y PLAZO Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

DESTINOS	PLAZO MAXIMO (Años)	MONTO DE CREDITO MAXIMO
ADQUISICIÓN DE LOTES	30	Hasta 136 salarios mínimos vigentes
a) Adquisición de Lotes		
b) Adquisición de Lote mas Servicios		
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA y/o SERVICIOS BÁSICOS		
a) Ampliación y/o Mejora de Vivienda		
b) Introducción y/o Mejora de Servicios Básicos		
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA		
ADQUISICIÓN DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA		
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		
a) Adquisición de Vivienda Usada		
b) Adquisición de Vivienda Nueva		

TASA DE INTERÉS: La tasa que la Junta Directiva de FONAVIPO defina para sus Operaciones Activas, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado.

ROLADA



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 8

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

MARGEN DE INTERMEDIACIÓN:

De acuerdo a las condiciones de financiamiento recibidas por FONAVIPO.

CONTRIBUCIONES:

Consiste en un certificado de Contribución para Vivienda, otorgado por FONAVIPO financiado con recursos propios del Programa de Contribuciones del Fondo.

Las contribuciones se concederán por medio de un certificado de contribución para vivienda, a las familias elegibles que reciban un crédito de las Instituciones Autorizadas, con cargo a la presente Línea. La contribución se calculará con base en un sistema de puntajes de conformidad con lo establecido en el Art. 41 de la Ley de FONAVIPO.

Para el caso de los cálculos de las contribuciones y el puntaje a asignar, se realizará según siguiente tabla:

	HASTA 4 SALARIOS MÍNIMOS	HASTA 3 SALARIOS MÍNIMOS	HASTA 2 SALARIOS MÍNIMOS
PUNTOS A ASIGNAR	60	80	100
ADQUISICION DE LOTES			
a) Adquisición de Lotes	15% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$700.00	25% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$1,200.00	35% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$1,700.00
b) Adquisición de Lote mas Servicios	15% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$700.00	25% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$1,200.00	35% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$1,700.00
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA y/o SERVICIOS BÁSICOS			
a) Ampliación y/o Mejora de Vivienda	15% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$700.00	25% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$1,200.00	35% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$1,700.00
b) Introducción y/o Mejora de Servicios Básicos	15% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$300.00	25% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$500.00	35% de la Solución Habitacional, hasta un Máximo de \$700.00
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	\$1,000.00	\$1,600.00	\$2,000.00
ADQUISICIÓN DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	\$1,000.00	\$1,600.00	\$2,000.00
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA			
a) Adquisición de Vivienda Usada	\$1,000.00	\$1,600.00	\$2,000.00
b) Adquisición de Vivienda Nueva	\$1,000.00	\$1,600.00	\$2,000.00

En ningún caso, la contribución será inferior a un salario Mínimo. Para el destino de Introducción y/ o mejora de servicios Básicos, la contribución podrá de...



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 9

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

gastos de Legalización de la Propiedad.

En todo caso, las familias deberán utilizar los montos que FONAVIPO les otorgue como contribución para la solución habitacional, de conformidad al destino del crédito que les sea otorgado; así mismo, la contribución deberá aplicarse al crédito otorgado por la Institución Autorizada.

El valor de la Solución Habitacional estará representado por el valor del esfuerzo aportado por familia en caso de existir, el valor del crédito y la contribución para vivienda aportada por el Estado.

La asignación de la contribución se realizará según lo contemplado en los artículos 40 y 41 de la Ley de FONAVIPO.

Las Instituciones Autorizadas postularán a FONAVIPO la contribución correspondiente, para los usuarios a los que se les hayan promocionado el programa y que comprueben que se les ha autorizado un crédito con cargo a la presente Línea.

FORMA DE DESEMBOLSO DE LA CONTRIBUCIÓN

FONAVIPO emitirá un certificado de la contribución al usuario del crédito, previa verificación de los formularios para los efectos de la presente Línea. Previa autorización de la familia beneficiada, pagará los fondos de misma a la Institución Autorizada en un solo desembolso.

FORMA DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO

Desembolsos parciales según las necesidades de la Institución Autorizada, debiendo presentar pagarés firmados y sellados por el Representante Legal de la Institución, anexando el listado de los usuarios correspondientes para redescuento, agrupado por usuarios de igual o mayor condición de plazo.

FORMA DE PAGO:

Las Instituciones Autorizadas pagarán a FONAVIPO cuotas iguales mensuales y sucesivas de capital e intereses, sobre los saldos adeudados y una última por el saldo de capital más los intereses correspondientes.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 10

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

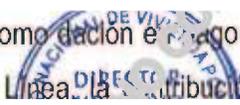
GARANTÍA:

La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por las Instituciones Autorizadas con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al usuario final, para lo cual las Instituciones Autorizadas deberán establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO y con cargo a esta Línea.

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales cuando la condición de riesgo de la Institución Autorizada lo amerite, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

CONDICIONES ESPECIALES:

- a. Se entenderá por Familia Elegible para recibir una contribución en los términos de la presente línea, al grupo de personas que bajo la Autoridad de un Jefe o Jefa de familia, conviven permanentemente bajo un mismo techo y cuyo ingreso familiar no exceda cuatro salarios mínimos.
- b. La Junta Directiva de FONAVIPO podrá autorizar montos de Contribución diferentes a los establecidos por esta Línea de Crédito dirigida a financiar la demanda mediante el desarrollo de proyectos habitacionales específicos;
- c. En caso de que la suma del crédito, aporte si existiere y contribución sobrepase el valor de la solución habitacional, solamente se desembolsará en concepto de Contribución la cantidad necesaria para complementar el valor de la misma, tomando en cuenta los porcentajes establecidos en la tabla para el cálculo de la contribución.
- d. Las Instituciones Autorizadas deberán generar créditos, siempre y cuando esté de conformidad a los destinos establecidos en las líneas de créditos de FONAVIPO.
- e. En el caso de que las Instituciones Autorizadas, recuperen como dación en pago o por la vía Judicial un inmueble financiado con la presente Línea de Crédito





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 11

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

deberá reintegrarse y se procederá de conformidad a lo establecido en el Art. 42 de la Ley de FONAVIPO. Alternativamente podrán sustituir al beneficiario de la contribución por otro que cumpla con las condiciones definidas en la presente línea.

- f. En el caso de que las Instituciones Autorizadas realicen prepago total o parcial del crédito original y estos involucren Contribuciones, dicho prepago no será aceptado antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de otorgamiento del desembolso, salvo que los prepagos hayan sido requerido por supervisiones o Auditorias de FONAVIPO ó por aprobación de Junta Directiva.
- g. Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, el Manual del Programa de Créditos de FONAVIPO, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 12

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

4. LINEA ESPECIAL DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN, MEJORAS DE VIVIENDA E INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS BASICOS

- OBJETIVO:** Beneficiar a un mayor número de familias de escasos ingresos, con créditos para mejoramiento habitacional a través de monto y plazos accesibles a su capacidad de pago.
- SUJETO DE CRÉDITO:** Los créditos que las Instituciones Autorizadas otorguen y redescuenten con cargo a la presente Línea, deberán ser orientados a familias cuyos ingresos no excedan de 2 salarios mínimos mensuales.
- DESTINO:** Construcción, Mejoras de Vivienda e Introducción de Servicios Básicos.
- MONTO:** El Monto Máximo a otorgar no deberá exceder los \$5,000.00 por familia.
- PLAZO:** El Plazo Máximo de financiamiento de los créditos otorgados, bajo la presente línea de crédito será de 10 años.
- RECURSOS DISPONIBLES:** De acuerdo a lo autorizado por Junta Directiva.
- TASA DE INTERÉS:** La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para sus operaciones activas, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés de mercado.
- MARGEN DE INTERMEDIACIÓN:** De acuerdo a las condiciones de financiamiento recibidas por FONAVIPO.
-



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 13

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

FORMA DE DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:

Desembolsos parciales según las necesidades de la Institución Autorizada. Debiendo presentar pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución. Para los redescuentos deberán anexar el listado de usuarios correspondientes, agrupados por usuarios de igual o mayor condición de plazo.

FORMA DE PAGO:

Las Instituciones Autorizadas pagarán a FONAVIPO, cuotas mensuales iguales y sucesivas de capital e intereses sobre los saldos adeudados y una última por el saldo del capital más los intereses correspondientes.

GARANTÍA:

La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por las Instituciones Autorizadas con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al Usuario Final, para lo cual se podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a. Las Instituciones Autorizadas deberán establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.
- b. En caso de que las Instituciones Autorizadas, no estipulen la cláusula indicando que la fuente de financiamiento proviene de recursos de FONAVIPO en sus contratos de créditos, pagarés o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, la Institución Autorizada deberá otorgar un contrato de garantía prendaria, el cual podrá optar suscribirlo mediante las formas siguientes:
 1. Prenda con desplazamiento a favor de FONAVIPO, en este caso deberá recibir en custodia y administración la cartera pignorada a favor del Fondo y este registrarla contablemente en las cuentas de orden, quedando establecido en el documento de escritura pública de constitución de prenda con desplazamiento.
 2. Prenda sin desplazamiento, debiendo incurrir en los costos para inscribir en el Registro correspondiente.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 14

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales cuando la condición de riesgo de la Institución Autorizada lo amerite, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

**CONDICIONES
ESPECIALES:**

- a) Las Instituciones Autorizadas podrán redescantar créditos con cargo a la presente Línea, cuando dichos créditos se hayan originado en fechas posteriores a la aprobación de la presente;
- b) La Unidad de Créditos deberá indicar en la hoja de autorización del redescuento, que dichos recursos serán con cargo a la presente línea.
- c) Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, en el Manual de Créditos del Programa de Créditos de FONAVIPO, la Ley de Bancos y lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.
- d) La línea se mantendrá activa de forma indefinida mientras exista disponibilidad de los recursos asignados a la misma.
- e) La Institución Autorizada podrá pactar libremente y con el acuerdo previo del usuario final, otros servicios relacionados, tales como: seguros, acciones y/o ahorros de conformidad con la normativa de cada Institución Autorizada, en armonía con la Ley de Protección del Consumidor y disposiciones de la Superintendencia del Sistema Financiero (cuando aplique).



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 15

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

5. LÍNEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA REESTRUCTURAR SALDOS DE CRÉDITOS

OBJETIVO:	Reestructurar los saldos de la cartera preexistente en todas las líneas de crédito del fondo, a fin de brindar un mayor plazo para que puedan ajustarse a una menor cuota a los usuarios finales.
DESTINO:	Reestructuración de saldos de créditos otorgados para los diferentes destinos de vivienda, que actualmente conforman los saldos de las líneas de crédito del fondo.
MONTO:	Hasta 136 salarios mínimos vigentes ⁴ .
PLAZO:	30 años.
FORMA DE REESTRUCTURAR:	<p>La Institución Autorizada cancelará el pagaré vigente con abonos de nuevos pagarés, siendo respaldados estos últimos con un listado de usuarios reestructurados. Si después de completar la gestión con los usuarios que respaldan un pagaré vigente, existe saldo remanente de usuarios que no cambiaron su condición de crédito inicial, dicho remanente se documentará con un nuevo pagaré y se mantendrá las condiciones y el vencimiento del plazo pactado originalmente.</p> <p>Los nuevos pagarés deberán ser presentados sellados y firmados por el Representante Legal de las Instituciones Autorizadas, anexando el listado de usuarios, agrupados por usuarios de igual o mayor condición de plazo.</p>
TASA DE INTERÉS:	La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para sus operaciones activas, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés de mercado.

⁴ Monto de Salario Mínimo Vigente y presentado a Junta Directiva.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 16

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

FORMA DE PAGO: Las Instituciones Autorizadas pagarán a FONAVIPO cuotas mensuales iguales y sucesivas de capital e intereses sobre los saldos adeudados y una última por el saldo de capital más los intereses correspondientes.

GARANTÍA: La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por las Instituciones Autorizadas con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al usuario final, para lo cual se podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a. Las Instituciones Autorizadas deberán establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.
- b. En caso de que las Instituciones Autorizadas, no estipulen la cláusula indicando que la fuente de financiamiento proviene de recursos de FONAVIPO en sus contratos de créditos, pagarés o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, la Institución Autorizada deberá otorgar un contrato de garantía prendaria, el cual podrá optar suscribirlo mediante las formas siguientes:
 1. Prenda con desplazamiento a favor de FONAVIPO, en este caso deberá recibir en custodia y administración la cartera pignorada a favor del Fondo y registrarla contablemente en las cuentas de orden.
 2. Prenda sin desplazamiento, debiendo incurrir en los costos para inscribirla en el Registro correspondiente.

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales cuando la condición de riesgo de la Institución Autorizada lo amerite, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 17

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

**CONDICIONES
ESPECIALES:**

- a. Podrán aplicar a la presente línea de crédito las Instituciones que mantienen operatividad FONA AAA, FONA AA+, FONA AA, FONA AA-, FONA A+, FONA A, FONA A-, FONA BBB+, siempre que en las operaciones realizadas hayan reestructurado el plazo (ampliado) del crédito del usuario final y cuya cuota sea de valor menor al originalmente pactado.
- b. Se podrán realizar reestructuraciones de los saldos de créditos vigentes de todas las líneas que estén respaldados por créditos a usuario final, no importando que estas incorporen o no una Contribución para Vivienda.
- c. Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, el Manual del Programa de Créditos de FONAVIPO, en el convenio Global suscrito, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 18

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

6. LÍNEA DE CRÉDITO PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL.

OBJETIVO: Otorgar recursos para que las Instituciones Autorizadas del Programa de Crédito de FONAVIPO, de forma individual o asociadas con otras Instituciones Autorizadas, puedan desarrollar o financiar a empresas constructoras o constructores individuales, para el desarrollo de proyectos habitacionales, sean estos de viviendas unifamiliares o en altura.

DESTINO: Los recursos de esta línea servirán para financiar el proceso de desarrollo de los proyectos de vivienda con precios de la unidad habitacional de hasta 83 salarios mínimos vigentes.

MONTO: Hasta un 75% del costo del Proyecto sobre la base del presupuesto avalado por FONAVIPO y en casos especiales, previa recomendación justificada por escrito de las Instituciones Autorizadas, Junta Directiva podrá autorizar hasta el 80% o cuando el constructor cuente con el terreno y el financiamiento sea para la construcción del proyecto.

PLAZO: Hasta 2 años para cada proyecto, en concordancia al plazo otorgado por las Instituciones Autorizada al constructor.

El plazo podrá ser prorrogado cuando el proyecto financiado tenga retrasos justificados y aprobados por las Instituciones Autorizadas, previa conformidad de FONAVIPO. El nuevo plazo otorgado, será aprobado por Junta Directiva.

TASA DE INTERÉS: Tasa que la Junta Directiva de FONAVIPO defina para sus Operaciones Activas la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de tasa de interés del mercado.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 19

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

FORMA DE DESEMBOLSO:

- Desembolsos parciales de acuerdo a la programación del desarrollo de la obra y al grado de avance físico de la misma.
- Previo a la formalización del crédito, el cliente debe contar con los permisos correspondientes.
- Primer desembolso hasta el 75% del valor del terreno, previa presentación de comprobante de aporte del 25% por parte del Constructor, adicionando hasta un 5% del costo del proyecto en concepto de capital de trabajo. Desembolsos posteriores según estimación de avance de obra, ambos previa conformidad de FONAVIPO.
- El plazo de cada desembolso no podrá exceder del plazo otorgado por las Instituciones Autorizadas al constructor.
- Las Instituciones Autorizadas deberán presentar pagaré firmados y sellados por el Representante Legal de la Institución.

FORMA DE PAGO:

Los intereses se cancelarán mensualmente; el capital se podrá pagar:

- 1) Abonos parciales en efectivo de acuerdo al producto de la venta de las unidades habitacionales.
- 2) Mediante un traslado de los montos de la cartera formada con cargo a cualquiera de las líneas de crédito vigentes.

Los saldos pendientes se cancelarán al vencimiento del plazo otorgado para el proyecto.

SEGUROS:

Se mantendrá por cuenta de la empresa constructora o constructor individual, un Seguro para proteger las obras en proceso y/o terminadas que cubra riesgos, mientras existan saldos de las Instituciones Autorizadas con FONAVIPO, relacionados al proyecto financiado.

Se aceptarán pólizas de seguros emitidas por compañías aseguradoras debidamente legalizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de las cuales se anexa un listado.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 20

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

GARANTÍA:

GARANTIA FONAVIPO-INSTITUCION AUTORIZADA:

El crédito otorgado con recursos de FONAVIPO, para lo cual deberá establecer en forma explícita en el contrato de crédito con el constructor, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.

GARANTIA INSTITUCION AUTORIZADA-CONSTRUCTOR:

Primera Hipoteca sobre el terreno y futuras construcciones.

GARANTIA FONAVIPO-INSTITUCION AUTORIZADA (CONSTRUCTOR):

Primera Hipoteca sobre el terreno y futuras construcciones.

CONDICIONES ESPECIALES:

- a. Antes de otorgar el financiamiento en esta línea de crédito, la Institución Autorizada deberá asegurarse que las viviendas no sobrepasan el precio máximo de 83 salarios mínimos.
- b. Las Instituciones Autorizadas deberán presentar la documentación técnica, legal y de mercado del proyecto, para obtener la conformidad de FONAVIPO.
- c. Los valores del Proyecto podrán ser revaluados, previa autorización de las Instituciones Autorizadas en los siguientes casos:
 - i. Cuando el cambio en el precio de la mano de obra, esté originado por modificaciones en el Laudo Arbitral.
 - ii. Que el cambio en los valores obedezca a incrementos en los precios de los materiales de construcción y que estén debidamente justificados.En caso de reevaluaciones, FONAVIPO otorgará los fondos de tal manera que se mantenga el mismo porcentaje de financiamiento aprobado.

Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, Manual del Programa de Créditos de FONAVIPO, en otras Líneas de Crédito, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 21

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

7. LÍNEA DE CRÉDITO ESPECIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

OBJETIVO: Canalizar recursos a través de la red de Instituciones Autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO, para atender la demanda de financiamiento de vivienda de la población objeto del Fondo.

DESTINO, MONTO Y PLAZO: Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos con cargo a esta línea, en las siguientes condiciones:

DESTINOS	PLAZO HASTA (Años)	MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO
a) Mejoramiento de Soluciones Habitacionales*	30	Hasta 136 salarios mínimos vigentes
b) Adquisición de Lotes		
c) Construcción de Vivienda		
d) Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda		
e) Adquisición de Vivienda		
f) Adquisición de Vivienda y Mejoramiento		

* Además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos.

Las Instituciones Autorizadas podrán conceder créditos al usuario final, para cubrir obligaciones preexistentes en ellas mismas u otras Instituciones, siempre y cuando esté de conformidad a los destinos de vivienda establecidos en las líneas de créditos de FONAVIPO.

Recursos Disponibles:

De acuerdo a lo autorizado por Junta Directiva.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 22

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

FORMA DE DESEMBOLSO: Desembolsos parciales según las necesidades de la Institución Autorizada. Debiendo presentar pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución.

Para los redescuentos deberán anexar el listado de usuarios correspondiente, agrupados por usuarios de igual o mayor condición de plazo.

TASA DE INTERÉS: La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para esta línea especial, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado.

FORMA DE PAGO: Las Instituciones Autorizadas pagarán a FONAVIPO cuotas mensuales iguales y sucesivas de capital e intereses sobre los saldos adeudados y una última por el saldo de capital más los intereses correspondientes.

GARANTÍA: La garantía para FONAVIPO será la cartera constituida por las Instituciones Autorizadas con los créditos otorgados con recursos de FONAVIPO al usuario final, para lo cual se podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a. Las Instituciones Autorizadas deberán establecer en forma explícita en el contrato de crédito, pagaré o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.
- b. En caso de que las Instituciones Autorizadas, no estipulen la cláusula indicando que la fuente de financiamiento proviene de recursos de FONAVIPO en sus contratos de créditos, pagarés o cualquier otro documento legalmente permisible con el usuario final, la Institución Autorizada deberá otorgar un contrato de garantía prendaria, el cual podrá optar suscribirlo mediante las formas siguientes:
 1. Prenda con desplazamiento a favor de FONAVIPO, en este caso deberá recibir en custodia y administración la cartera pignorada a favor del Fondo y registrarla





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 23

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

contablemente en las cuentas de orden.

2. Prenda sin desplazamiento, debiendo incurrir en los costos para inscribirla en el Registro correspondiente.

FONAVIPO podrá solicitar garantías adicionales cuando la condición de riesgo de la Institución Autorizada lo amerite, garantías que las Instituciones se obligan y comprometen a entregar, de lo contrario, la obligación se tendrá como de plazo vencido, siendo exigible de inmediato su pago y haciéndose efectivas las demás garantías existentes.

**CONDICIONES
ESPECIALES:**

- a. En el caso de las Federaciones, podrán hacer uso de la presente Línea de Crédito a la que podrán aplicar una tasa de interés de intermediación para con sus afiliadas;
- b. Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, en el Manual de Créditos de Programa de FONAVIPO, Manual de Valoración de Riesgos, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 24

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

8. LÍNEA DE CRÉDITO ROTATIVA PARA PROYECTOS DE MEJORA DE SOLUCIONES HABITACIONALES DESARROLLADOS A TRAVÉS DE LAS ALCALDÍAS MUNICIPALES.

OBJETIVO: Otorgar recursos para que las Alcaldías Municipales Autorizadas del Programa de Créditos de FONAVIPO, puedan atender la demanda de mejora de soluciones habitacionales de la población objeto del Fondo.

DESTINO: Los recursos de esta línea servirán para financiar proyectos orientados a brindar servicios básicos, a familias de la población objeto de FONAVIPO *:

Destinos	Monto máximo a financiar por familia beneficiada
a) Introducción de servicios básicos (agua, energía eléctrica)	US\$1.000.00
b) Introducción de aguas negras	

* Siempre que se genere cartera de crédito de usuarios finales.

MONTO: 80% - 90% del proyecto aprobado por FONAVIPO.

PLAZO: Hasta 1 año para la ejecución de cada proyecto.

TASA DE INTERÉS: La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para esta línea especial, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado.

RECURSOS DISPONIBLES: De acuerdo a lo aprobado por Junta Directiva.

VIGENCIA DE LA LÍNEA: De acuerdo a lo aprobado por Junta Directiva.

FORMA DE DESEMBOLSO: Desembolsos parciales de acuerdo a la programación de necesidades de recursos para el desarrollo de la obra, según lo establecido en el proyecto aprobado por FONAVIPO. Debiendo presentar pagaré firmado y sellado por el Representante Legal de la Institución. Para los desembolsos deberán anexar el listado de usuarios calificados para recibir el crédito.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 25

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO II

- FORMA DE PAGO:** Los intereses se cancelarán mensualmente; el capital se podrá pagar:
1. Abonos parciales en efectivo de acuerdo al producto de la recuperación directa al usuario final.
 2. Mediante un traslado de los montos de la cartera formada con cargo a la Línea de Crédito Rotativa para Proyectos de Mejora de Soluciones Habitacionales Desarrollados a través de las Alcaldías Municipales.
- Los saldos pendientes se cancelarán al vencimiento del plazo otorgado para el proyecto.
- Aceptación de una orden irrevocable de pago del Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM) a favor de FONAVIPO.
- GARANTÍA:** El crédito otorgado con recursos de FONAVIPO, para lo cual deberá establecer en forma explícita en el contrato de crédito con el usuario final, que el crédito ha sido financiado con recursos de FONAVIPO.
- CONDICIONES ESPECIALES:**
- a) Antes de otorgar el financiamiento en esta línea de crédito, la Alcaldía Municipal Autorizada deberá asegurarse que las mejoras no sobrepasen el valor máximo de US\$1,000.00 por familia beneficiada.
 - b) Las Alcaldías Municipales Autorizadas deberán presentar la documentación técnica, legal y financiera, para obtener la conformidad de FONAVIPO.
 - c) Lo no contemplado en esta Línea de Crédito estará sujeto a lo establecido en la Ley de FONAVIPO, en el Manual de Créditos de Programa de FONAVIPO, Manual de Valoración de Riesgos, la Ley de Bancos y a lo estipulado en otras leyes aplicables en el País.



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 1

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO III

SUPERVISIÓN DE CRÉDITO

CONTENIDO:	PAG
I. OBJETIVO	2
II. NORMAS	2
III. DOCUMENTOS QUE DEBERAN RESGUARDARSE EN LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS	3



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 2

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO III

3. SUPERVISIÓN DE CRÉDITO

I. OBJETIVO

1. Determinar los lineamientos generales para evaluar las coberturas deudas/garantías que respaldan los recursos desembolsados a las Instituciones Autorizadas por FONAVIPO.
2. Proporcionar insumos complementarios que contribuyan a fortalecer el proceso de evaluación de la Institución Autorizada.
3. Establecer las condiciones generales para evaluar el adecuado uso de los recursos otorgados por FONAVIPO a una Institución Autorizada a través del Programa de Créditos.

II. NORMAS

SUPERVISIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS

De conformidad al Art. 48 de la Ley de FONAVIPO "los créditos otorgados por las Instituciones con recursos del Fondo, garantizarán especialmente las obligaciones de la Institución Autorizada...". En tal sentido la cartera constituida por las Instituciones Autorizadas con recursos de FONAVIPO se consideran en el presente módulo como "la garantía".

De conformidad al Art. 34 de la Ley de FONAVIPO, se podrá en todo momento auditar operativa y financieramente a las Instituciones Autorizadas en lo referente a las operaciones realizadas con recursos del Fondo, pudiendo Junta Directiva autorizar Auditorías financieras a las que no son supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Para cumplir con lo anterior, dentro del Plan de Auditoría Interna, se incluirán exámenes orientados a la fiscalización de las operaciones de las Instituciones Autorizadas, para verificar el cumplimiento de las



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 3

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS- MÓDULO III

condiciones crediticias definidas por FONAVIPO, podrá incluirse la verificación del adecuado uso de los recursos por parte de los Usuarios Finales.

Si en el proceso de evaluación a las Instituciones Autorizadas, se encuentran créditos en categoría D y E o créditos cancelados, se procederá a calcular internamente, si al descontar los montos de dichos créditos se mantiene la cobertura de garantía de los saldos de cartera adeudada por la Institución a FONAVIPO; en caso que presente descubierta se hará la observación, las Instituciones lo solventarán tal como esta dispuesto en esta norma para las descubiertas de garantías.

Los exámenes se realizarán de conformidad a las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas.

III. DOCUMENTOS QUE DEBERAN RESGUARDARSE EN LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS

No.	DOCUMENTOS
1	Cuando se trate de Proyectos Habitacionales, deberán mantener los documentos que respalden que el Proyecto cuenta con la legalidad necesaria y la factibilidad técnico-financiera.
2	Las garantías constituidas por el Usuario Final a favor de la Institución Autorizada.
3	Copia del contrato de préstamo entre la Institución Autorizada y el Usuario Final, Pagarés o cualquier otro documento legalmente permisible.
4	Evidencia del desembolso (comprobante de contabilización, resguardado según criterio de la IA).
5	Solicitud de crédito que sustente la situación financiera del Usuario Final.
6	Documentación general del Usuario Final.
7	Copia de estados financieros de la persona natural o jurídica presentados (para proyectos de construcción)



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-008
FECHA: JULIO DE 2020
REVISIÓN: 31
PAGINA: 1

TITULO: MANUAL DE CRÉDITOS

VIGENCIA DEL MANUAL DE CRÉDITOS

- a) Este Manual sustituye las modificaciones aprobadas por Junta Directiva, en los siguientes acuerdos:
- i. Acta No.1048/1073/01/2018, Acuerdo No.7952/1048 de fecha 11 de enero de 2018.
 - ii. Acta No.1078/1103/11/ 2018, Acuerdo No.8089/1078 de fecha 15 de noviembre de 2018.
- b) Las modificaciones de este Manual se han realizado de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva en Acta No.1157/1182/07/2020, Acuerdo No.8506/1157 de fecha 15 de julio de 2020 y entrarán en vigencia a partir de la fecha de aprobación.