

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

UNIDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS
DEL FONDO ESPECIAL

San Salvador, noviembre de 2023

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

CONTENIDO

1.	OBJETIVO	4
2.	ALCANCE	4
3.	MARCO NORMATIVO	4
4.	DEFINICIONES	4
5.	POLÍTICAS	6
5.1	POLÍTICAS GENERALES.....	6
5.2	POLÍTICAS SOBRE INMUEBLES	7
5.2.1	Política de Precio de Venta	7
5.2.2	Política para la Contratación de Peritos Valuadores	7
5.2.3	Política sobre valúos de inmuebles para desarrollo de proyectos habitacionales y legalización de comunidades	8
5.2.4	Valúo de Inmuebles.....	8
5.2.5	Política para el Control Extracontable de Inventarios.....	9
5.2.6	Política de Saneamiento	11
5.2.7	Política de Realización de Inmuebles.....	11
5.2.8	Políticas para Facilitar la venta de los Inmuebles habitados por Comunidades del Fondo Especial de Contribuciones.....	13
5.2.9	Gastos de Comercialización y Promoción para Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones.....	15
5.2.10	Donaciones por competencia	15
5.2.11	Políticas para recibir donaciones de inmuebles de entidades que solicitan la legalización de Comunidades Asentadas	16
5.2.12	Política de Legalización de Comunidades asentadas en inmuebles propiedad de FONAVIPO.....	16
5.2.13	Política de Saneamiento de inmuebles ocupados	16
5.3.	POLÍTICAS DE RECUPERACIÓN DE CARTERA.....	17
5.3.1	Gestión Administrativa.....	17
5.3.2	Refinanciamientos y consolidaciones de deudas	17

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.3.3	Viviendas abandonadas, en posesión de terceros.....	18
5.3.4	Daciones en pago, novaciones por cambio de deudor y cobro vía judicial.....	18
5.3.5	Personas discapacitadas o de la tercera edad.....	19
5.3.6	Formalización del Crédito.....	19
5.3.7	Aprobación.....	20
5.4.	POLÍTICAS DE CONTROL DE LA CARTERA.....	20
5.4.1	Política para el Control de Expedientes.....	20
5.4.2	Ingreso de información a la base de datos.....	20
5.4.3	Carteras de Programas Especiales.....	21
6.	VIGENCIA.....	21



Director Ejecutivo

COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

1. OBJETIVO

El objetivo del presente Manual de Políticas es orientar la toma de decisiones de los funcionarios y empleados, estableciendo marco de actuación para la Administración de los Activos del Fondo Especial de Contribuciones.

2. ALCANCE

Las políticas establecidas en el presente Manual regulan la Administración de los Inmuebles y las Carteras de créditos trasferidos a FONAVIPO de los extintos Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y el Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO) y que forman parte del Fondo Especial de Contribuciones de FONAVIPO, como también otras que hubiere recibido en donación en el FEC.

3. MARCO NORMATIVO

El marco normativo del presente Manual de Políticas se encuentra en los siguientes apartados de la Ley de Creación de FONAVIPO:

Literal a) del Art. 14 de la Ley de Creación de FONAVIPO, donde se establece como atribución de la Junta Directiva "Determinar la política general del Fondo y las normas a que deberá ajustar sus operaciones dentro de las políticas y planes que adopte el Gobierno de la República y las municipalidades en materia de Vivienda y Desarrollo Urbano".

Art. 26. No serán aplicables a la gestión del Fondo: La Ley de Tesorería, la Ley Orgánica de Presupuestos, la Ley de Suministros, ni cualesquiera otras disposiciones que se refieran a la recaudación, custodia, erogación e inversión de los fondos públicos y en general al manejo, de los bienes del Estado, excepto a lo referente a los títulos de que habla el literal e) del Art. 3 de esta Ley.

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

4. DEFINICIONES

Para los efectos del presente Manual de Políticas para la Administración de los Inmuebles y Cartera del Fondo Especial de Contribuciones, se adoptan las definiciones siguientes:

- a) **Activos del Fondo Especial de Contribuciones (FEC):** Son los inmuebles y las carteras de créditos trasferidos a FONAVIPO de los extintos Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y el Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO), y que forman parte del Fondo Especial de Contribuciones de FONAVIPO, así como las propiedades que entidades estatales o privadas le

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

hubieren donado o transferido para cumplir con las finalidades del Programa de Contribuciones para Vivienda, y los que reciba en el futuro para tales efectos.

- b) **Bienes Inmuebles:** Son todos los lotes, terrenos y edificaciones transferidos a FONAVIPO en su Ley de Creación como parte del Fondo Especial de Contribuciones, o que le hubieren donado o transferido para cumplir con las finalidades del Programa de Contribuciones para Vivienda, y los que reciba en el futuro para tales efectos.
- c) **Saneamiento:** Se entenderá por saneamiento el proceso por medio del cual un inmueble propiedad del FEC es depurado catastral y registralmente, con el fin de que se pueda comercializar o donar por competencia de Ley.
- d) **Cartera del Fondo Especial:** Activos transferidos a FONAVIPO en su Ley de Creación, en concepto de carteras de créditos concedidos por los que fueran el Instituto de Vivienda Urbana y el Programa Nacional de Vivienda Popular, y que forman parte del Fondo Especial de Contribuciones.
- e) **Contribuciones para Vivienda:** Constituyen un aporte estatal en dinero o en especie para familias salvadoreñas de hasta 6 salarios mínimos sin cargo de restitución, para que lo utilicen en la adquisición o mejora de una solución habitacional.
- f) **Fondo del Programa de Contribuciones o Fondo Especial de Contribuciones:** Es el conjunto de bienes muebles e inmuebles, las disponibilidades en efectivo o en títulos valores y otros activos que constituyen el patrimonio del Programa de Contribuciones para Vivienda de FONAVIPO.
- g) **FONAVIPO:** Fondo Nacional de Vivienda Popular.
- h) **Manual de Políticas:** Es un documento que incluye las guías generales de actuación establecidas por la administración superior ante circunstancias para los funcionarios y empleados.
- i) **Políticas:** Son declaraciones generales de la administración superior que guían la toma de decisiones, estableciendo el marco de actuación de los funcionarios y empleados ante determinadas circunstancias.
- j) **Programa de Contribuciones para Vivienda:** Es el programa administrado por FONAVIPO de acuerdo con lo establecido en el Art. 36 de su Ley de Creación.
- k) **Contribución con Retribución:** Constituye un aporte de contribución a familias elegibles que sean calificadas y que cumplan con los requisitos del programa a que apliquen, con fondos propios o externos y que el beneficiario deberá devolver un porcentaje a FONAVIPO.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

- l) **Programas Especiales de Cartera:** Son aquellos creados a partir de Políticas Públicas, Convenios Interinstitucionales y otros, en los que se administran cuentas deudoras producto de éstos y cuyas condiciones, plazos y formas de devolución son establecidas en común acuerdo por las partes involucradas, con la finalidad de otorgar beneficios especiales que faciliten a las familias el pago de sus cuentas.

5. POLÍTICAS

5.1 POLÍTICAS GENERALES

Las políticas generales para la administración de los activos del FEC, tienen como finalidad la de regular los aspectos generales de su operación, para lo cual se establecen las siguientes:

1. Los gastos de saneamiento, administración y realización de los activos del FEC, serán cargados directamente al presupuesto de éste. En consecuencia, FONAVIPO no realizará ninguna transferencia al FEC para tal efecto.
2. El Programa de Contribuciones para la Vivienda, por constituir un patrimonio especial deberá registrarse en cuentas separadas dentro del sistema de contabilidad de FONAVIPO.
3. FONAVIPO administrará el Programa de Contribuciones para la Vivienda, mientras los recursos asignados en su patrimonio permitan cumplir con la misión y el propósito del mismo. Si por no existir suficientes recursos líquidos para continuar, fuera necesario dar por terminado el programa, FONAVIPO gestionará con el Ministerio de Hacienda la liquidación del patrimonio especial, y los bienes remanentes regresarán al Estado mediante acta debidamente firmada e inscrita según corresponda.
4. Los bienes inmuebles propiedad del FEC o los que sean recibidos en calidad de dación en pago a FONAVIPO, por quienes los poseen actualmente mediante arrendamiento con promesa de venta, no tendrán tratamiento de activo extraordinario.
5. La depuración, recuperación y saneamiento de la Cartera del FEC se podrá realizar internamente por técnicos y gestores de cobro o mediante la contratación de Servicios Profesionales, el cual estará bajo la supervisión del Jefe de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial.
6. La Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, podrá crear nuevos registros de carteras, que se establezcan por política pública, convenios u otros compromisos que la institución adquiera en el marco de su misión, dentro de los cuales se incluyen programas especiales.


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.2 POLÍTICAS SOBRE INMUEBLES

Para efectos de la administración de los inmuebles del FEC, se establecen las políticas siguientes:

5.2.1 Política de Precio de Venta

El precio de venta de los inmuebles será autorizado por Junta Directiva, tomado como base la recomendación del Comité de Fondos en Administración, la cual deberá tener como fundamento técnico un avalúo realizado por un perito debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que deberá establecer el valor de mercado o de uso del inmueble.

El Comité de Fondos en Administración autorizará los precios de venta para inmuebles siempre que éste sea menor o igual a 80 salarios mínimos, con base a la recomendación de un perito debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

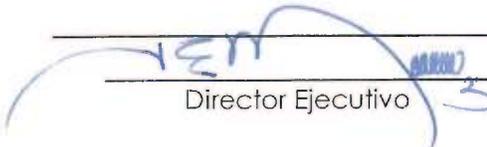
El Comité de Fondos en Administración, autorizará los precios por vara cuadrada para terrenos de comunidades, los cuales se deberán establecer con base al promedio de valores presentados en al menos dos valúos realizados por peritos valuadores registrados en la Superintendencia del Sistema Financiero. La Administración establecerá el precio de venta de cada lote según su área, de acuerdo al precio establecido por vara cuadrada adicionando el costo de saneamiento.

5.2.2 Política para la Contratación de Peritos Valuadores

Durante el proceso de contratación, la selección de los peritos valuadores se realizará con base en los criterios siguientes:

1. Para la contratación de los servicios de avalúos de inmuebles, se contratarán peritos idóneos conforme a la vocación de los inmuebles, para lo cual se considerará su clasificación según lo establecido en las normas aplicables, autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
2. La Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial, definirá las condiciones para la contratación de peritos valuadores, la vocación de los inmuebles objeto de valuación, tomando en consideración condiciones de marginalidad en los casos que aplique.
3. La Unidad de Compras Públicas, deberá realizar el proceso de acuerdo con lo establecido en la Ley de Compras Públicas.




Director Ejecutivo

COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.2.3 Política sobre valúos de inmuebles para desarrollo de proyectos habitacionales y legalización de comunidades

Para el caso de los inmuebles que se destinen para el desarrollo de proyectos habitacionales, al momento de su incorporación en esta categoría, sea por traslado de otra categoría o traspaso de terceros, deberán contar con valúo actualizado, el cual se tomará de base para el registro contable correspondiente; esto, con el objeto que el beneficiario al que se adjudicará el inmueble, cuente con un patrimonio acorde al valor de mercado, por lo que el descargo contable del inmueble será con base en dicho valor.

Igual tratamiento se dará a los inmuebles donde habiten Comunidades al momento en que se califiquen para recibir los beneficios de la Política descrita en el apartado 5.2.9 de este documento, para apoyar el esfuerzo de las familias de comunidades para adquirir los inmuebles del Fondo Especial donde habitan y se efectuará el ajuste necesario al precio de venta, según las normas aplicables. Para estos efectos se valuará una muestra representativa de lotes y a partir del precio por vara cuadrada promedio resultante, se establecerá el valor de los lotes en función del área de cada uno de ellos.

5.2.4 Valúo de Inmuebles

1. Los inmuebles de la Categoría A del inventario del FEC, deberán ser objeto de valúo cada tres años, por parte de un perito calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, con la finalidad de actualizar su valor de mercado.

El Comité de Fondos en Administración podrá recomendar que se realicen valúos antes de transcurridos los tres años, tomando en cuenta el comportamiento del mercado de bienes inmuebles.

Actualización del valor contable

Si en la actualización del valúo, el valor recomendado es menor al monto registrado, se reconocerá pérdida, la cual se amortizará en doce meses contados a partir del mes siguiente que se realice el ajuste de precios, de lo contrario el registro contable no sufrirá cambio alguno. Las amortizaciones por pérdidas de estos activos, estará a cargo de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial.

Descargo por venta

Cuando la venta del inmueble se realice por encima de su valor contable, este generará ganancia, la cual se registrará en el mes que se realice el hecho económico.


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

Para el caso en que el inmueble se realice por debajo de su valor contable, este generará pérdida, la cual se reconocerá en el mes que se realice el hecho económico.

2. Para trasladar inmuebles completamente saneados de la Categoría B a la Categoría A, deberán ser valuados por un perito calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, el cual deberá establecer el valor comercial o de uso del inmueble, de acuerdo con las condiciones del mercado, y servirá de fundamento técnico para someter a consideración del Comité de Fondos en Administración y/o Junta Directiva la autorización del precio de venta.

5.2.5 Política para el Control Extracontable de Inventarios

El control extracontable del Inventario de Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones estará a cargo de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial.

Para efectos de control de inventarios, se consideran los grupos y categorías de inmuebles siguientes:

1. **Inmuebles para comercialización:** Estos inmuebles son los trasladados por el Ex IVU y PRONAVIPO, así como también los inmuebles adjudicados por los tribunales y los entregados en dación en pago por los propietarios.

Categoría A: Inmuebles para la venta

Comprende los inmuebles que han sido objeto de saneamiento catastral y registral completo, que se encuentren libres de procesos judiciales y que tengan precio de venta aprobado por el Comité de Fondos en Administración y/o Junta Directiva.

Categoría B: Inmuebles en proceso de saneamiento

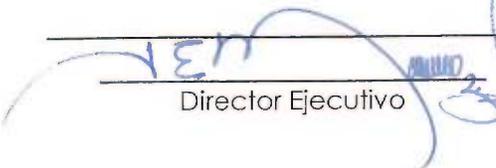
Incluye los inmuebles que se encuentran en proceso de saneamiento catastral y registral, **desocupados** u ocupados o en proceso de recuperación administrativa o judicial. Se incluirán en esta categoría, las subcategorías siguientes:

B. 1. Inmuebles deshabitados y/o baldíos

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles en proceso de saneamiento de oficio, es decir inmuebles que no están siendo ocupados por ninguna familia o porque tienen alguna condición especial.

B.2. Inmuebles habitados

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles que se encuentran habitados, en proceso de saneamiento


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

B.3. Inmuebles ocupados en recuperación judicial

En esta subcategoría se clasifican los inmuebles que se encuentran ocupados y se ha iniciado un proceso de recuperación por la vía judicial, después de agotar la vía administrativa.

B.4. Inmuebles registrados como comunidades

En esta subcategoría se clasifican los lotes de comunidades inmersos en la matrícula general y que se encuentran en proceso de saneamiento.

2. Inmuebles para Desarrollo de Proyectos Habitacionales

En este rubro se clasifican los inmuebles que Junta Directiva destine para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social.

3. Inmuebles recibidos por Decreto Legislativo para Legalización de Comunidades

En este rubro se incluyen comunidades para la legalización, recibidos mediante decreto legislativo, para que por su medio se legalice a las familias beneficiadas.

4. Inmuebles en Proceso de Transferencia como Subsidio en Especie

Este rubro incluye los inmuebles administrados por la Unidad de Contribuciones y Gestión Social, y que se encuentran en proceso de transferencia como Subsidio en Especie a familias beneficiarias del Programa de Contribuciones para Vivienda.

5. Inmuebles en Cuentas de Orden

Contempla los inmuebles que se encuentren en proceso de donación a otras dependencias del Estado, según lo establecido en el literal a) del Art. 36 de la Ley de creación de FONAVIPO, como también aquellos que por Ministerio de Ley haya que entregarlos a las municipalidades.

6. Inmuebles para la Realización de Transacciones Financieras

Este rubro incluye los inmuebles saneados, con su valor comercial actualizado por medio de un valúo y se deberán ingresar contablemente con ese valor; en estos casos la Junta Directiva podrá definir las diferentes transacciones con otras entidades del Estado.

7. Inmuebles para Legalización por medio de Convenios

En este rubro se clasifican los inmuebles que Junta Directiva autorice su ingreso al inventario del FEC, adquiridos a través de los diferentes convenios suscritos entre FONAVIPO y otras entidades del estado o privadas, cuyo destino sea la legalización a favor de las familias beneficiadas.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

8. Inmuebles recibidos para legalización de comunidades

En este rubro se clasifican los inmuebles que Junta Directiva autorice su ingreso al inventario del FEC, recibidos a través de donaciones realizadas por instituciones del Estado, municipalidades, privadas, personas naturales u otras organizaciones, cuyo destino sea la legalización a favor de las familias beneficiadas.

5.2.6 Política de Saneamiento

El saneamiento de inmuebles estará orientado a producir resultados concretos en ventas o en donaciones a favor de FONAVIPO; dicha política va a ser regulada de acuerdo con los subprocesos de saneamiento que sean aplicables para cada modalidad

5.2.7 Política de Realización de Inmuebles

1. La realización de los inmuebles del FEC se regulará en un Reglamento aprobado por Junta Directiva, donde se normarán los aspectos relacionados con autorización de precios de venta, descuentos a los precios de venta autorizados, las modalidades y procedimientos de comercialización de los inmuebles. Lo cual será aplicable a los bienes inmuebles del FEC que fueron trasladados por el Ex IVU y PRONAVIPO, como de los inmuebles adjudicados por los tribunales y los entregados en dación en pago por los propietarios.
2. Se contará con un inventario de inmuebles para la venta, totalmente saneados con la finalidad de asegurar el logro de las metas establecidas en el plan operativo anual de la Unidad de Gestión de Activos del Fondo Especial y del Plan Estratégico de FONAVIPO.
3. Todos los pagos para la adquisición de los inmuebles se recibirán en la Unidad de Tesorería o por medio de las instituciones autorizadas, aplicando lo estipulado en la Normativa de Prevención, Detección y Control de Lavado de Dinero y de Activos, Financiación al Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de armas de destrucción masiva
4. A las familias de la población objeto de FONAVIPO que cumplan los requisitos establecidos en las Normas del Programa de Contribuciones y que quieran adquirir bienes inmuebles del Inventario del Fondo Especial de Contribuciones que sean los detallados en numeral 1, podrán comprar y otorgárseles una contribución en especie, de acuerdo con lo siguiente:

4.1 Venta al Contado sin Contribución

Se podrá realizar la venta del inmueble al contado, cumpliendo con las regulaciones nombradas en el Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones.


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

En el caso de existir más de un interesado se le dará prioridad a nuestra población objeto bajo igualdad de condiciones.

4.2 Ventas al Contado con Contribución

La familia que esté interesada en adquirir un inmueble del FEC, por medio de su compra al contado y que además cumplan con los requisitos del Programa de Contribuciones, podrán optar a una contribución en especie, la cual podrá ser equivalente hasta el 50% del precio autorizado o al máximo permitido por la Ley de FONAVIPO, de acuerdo con la siguiente tabla:

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	25.00%
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos	15.00%
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos	5.00%

Las condiciones para esta forma de venta serán las detalladas en el Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones

4.3 Venta a plazo con contribución

Se podrá otorgar Venta a Plazos a familias interesadas en adquirir inmuebles del FEC y que cumplan los requisitos para aplicar Contribución que otorga el Programa de Contribuciones, otorgándoles una contribución en especie, de acuerdo con la siguiente tabla:

INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN PORCENTAJE DEL PRECIO DE VENTA AUTORIZADO DEL INMUEBLE
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	25.00%
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos	15.00%
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos	5.00%

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

La formalización del compromiso de las familias para el pago se realizará mediante escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario.

CONDICIÓN ESPECIAL: En dicha escritura pública, se incluirá una cláusula, consignando la obligación del beneficiario de restituir a FONAVIPO, el monto total de Contribución para Vivienda otorgado, en caso de que se incumpla en la obligación de pago del crédito con el que se ha financiado parte del valor del inmueble, sin perjuicio de otras causas previstas en la Ley o en el Programa de Contribuciones para Vivienda. Para ese fin, la parte deudora reconocerá como fecha de mora, la misma que corresponda a la obligación del crédito, habilitando a FONAVIPO para realizar el reclamo judicial, en caso de que no se haga la restitución de forma voluntaria.

Las condiciones para esta forma de venta serán las detalladas en el Reglamento de Comercialización de Bienes Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones.

5. Por la comercialización de los inmuebles del Fondo General de FONAVIPO se cobrará una comisión por servicios del 5%, que se calculará sobre el valor neto de venta de los mismos.

Las condiciones para esta forma de comercialización serán las detalladas en el Reglamento para el control Interno de los Activos Extraordinarios.

5.2.8 Políticas para Facilitar la venta de los Inmuebles habitados por Comunidades del Fondo Especial de Contribuciones

FONAVIPO, proporcionará contribuciones y financiamiento para apoyar el aporte de las familias que habitan lotes de comunidades ubicadas en inmuebles del Fondo Especial, según lo siguiente:

1. Aspectos Generales

FONAVIPO, podrá realizar los terrenos del FEC habitados por comunidades de acuerdo con las modalidades establecidas, a las familias que están interesadas en adquirirlos.

El criterio de selección de la familia, para gozar de los beneficios que se otorgan partirá del hecho que las familias habiten los inmuebles a adquirir. En caso de que las familias no cumplan con algún requisito de los indicados en la Normas del Programa de Contribuciones para que se les pueda otorgar la contribución en especie, podrán adquirir el inmueble al contado sin contribución.

Cuando las familias cumplan con los requisitos indicados en las Normas del Programa de Contribuciones, podrán optar a ventas al contado con contribución.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

Para ambos casos el pago de los gastos de realización y registrales correrán por cuenta del solicitante.

Todas las cantidades canceladas a FONAVIPO por las familias, en concepto de reservación o abonos parciales para el pago del inmueble, se descontarán del precio de venta autorizado.

2. Contribuciones

Como apoyo al esfuerzo de las familias, podrá otorgárseles una contribución en especie por un monto equivalente de hasta 28 salarios mínimos; para calcular el monto de la contribución se tomará de base el precio de venta autorizado y los porcentajes establecidos según la siguiente tabla:

TABLA DE CONTRIBUCIONES PARA FAMILIAS DE COMUNIDADES	
INGRESO FAMILIAR	CONTRIBUCIÓN
Hasta 2 salarios mínimos	50.00%
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	35.00%
Más de 3 y hasta 4 salarios mínimos	25.00%
Más de 4 y hasta 5 salarios mínimos	15.00%
Más de 5 y hasta 6 salarios mínimos	5.00%

3. Aporte de las Familias

En apoyo al esfuerzo de las familias, se concederá para la venta a plazo un financiamiento por el monto no cubierto por la contribución en especie, a un plazo de hasta 20 años en cuotas mensuales iguales y sucesivas, a las cuales se les aplicará la tasa de interés estipulada en el Numeral 5 de la presente política. En la cuota se incluirá la prima de seguro a pagar según corresponda.

La formalización del compromiso de las familias para el pago de lo estipulado en el párrafo anterior se realizará mediante escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario.

CONDICIÓN ESPECIAL: En dicha escritura pública, se incluirá una cláusula, consignando la obligación del beneficiario de restituir a FONAVIPO, el monto total de Contribución para Vivienda otorgado, en caso de que se incumpla en la obligación de pago del crédito con el que se ha financiado parte del valor del inmueble, sin perjuicio de otras causas previstas en la Ley o en el Programa de Contribuciones para Vivienda. Para ese fin, la parte deudora reconocerá como fecha de mora, la misma que corresponda a la obligación del crédito, habilitando a FONAVIPO para realizar el reclamo judicial, en caso de que no se haga la restitución de forma voluntaria.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

4. Casos Especiales

Para casos especiales, en que la condición socioeconómica lo amerite, se podrá otorgar un incremento del subsidio en especie, tomando como base el precio de venta autorizado y los porcentajes establecidos en la Tabla especificada en el numeral 2, de este apartado; la tasa de interés del financiamiento podrá ser disminuida en dos puntos y el plazo para cancelar los inmuebles podrá ser de hasta 25 años. La autorización de estos casos estará a cargo de Junta Directiva de acuerdo a lo recomendado por Comité de Fondos en Administración.

5. Tasas

Las tasas de intereses normales y moratorios, aplicables para financiar el aporte de las familias será ajustable según acuerdo aprobado por Junta Directiva.

6. Operativización de la Política

La calificación de la elegibilidad y la priorización de las comunidades a beneficiar con la presente política será establecida por el Comité de Fondos en Administración, con base en los criterios que establezca para tal efecto.

La promoción de la presente Política a las familias de las comunidades estará a cargo de la Unidad de Contribuciones y Gestión Social.

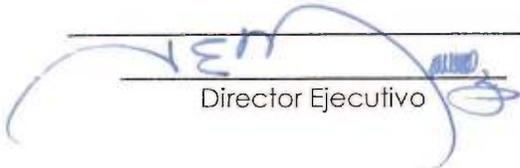
Para los casos especiales, la Unidad de Contribuciones y Gestión Social elaborará un informe por cada familia donde identifique su condición socioeconómica, y lo someterá a consideración del Comité de Fondos en Administración las condiciones para otorgar el financiamiento de FONAVIPO, según lo normado en la presente política.

5.2.9 Gastos de Comercialización y Promoción para Inmuebles del Fondo Especial de Contribuciones

Para efectos presupuestarios se asignará hasta un máximo del 5.0% del precio de venta autorizado de cada inmueble, para cubrir los gastos de comercialización y promoción de los inmuebles del inventario del Fondo Especial de Contribuciones, Clasificados en Categoría A: Listos para la venta.

5.2.10 Donaciones por competencia

En casos de los inmuebles que según lo establecido en la Ley de Creación de FONAVIPO u otras Leyes y Reglamentos deban donarse, correrán por cuenta de la entidad receptora el pago de las tasas municipales, los costos establecidos por el Centro Nacional de Registro (CNR), necesarios para concretizar la donación. La donación se realizará al valor contable que se encuentre registrado en FONAVIPO


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.2.11 Políticas para recibir donaciones de inmuebles de entidades que solicitan la legalización de Comunidades Asentadas

En los casos de donaciones de inmuebles, en los cuales se encuentran asentadas Comunidades y se solicita la legalización de los lotes a favor de las familias que las integran, el donante o la comunidad tendrán la responsabilidad de gestionar y efectuar los gastos necesarios para la legalización del inmueble.

Se entregarán los lotes a las familias como contribución en especie dentro de los límites establecidos por la Ley de Creación de FONAVIPO y se otorgarán contribuciones para la legalización de los lotes a favor de las familias en forma coordinada con el Instituto de Legalización de la Propiedad, siempre que la entidad donante o la comunidad entregue a FONAVIPO todos los permisos y factibilidades necesarias para la legalización del proyecto habitacional, extendidos por la autoridad competente.

5.2.12 Política de Legalización de Comunidades asentadas en inmuebles propiedad de FONAVIPO

En los casos de comunidades asentadas en terrenos de FONAVIPO que soliciten la legalización de lotes a favor de las familias, la comunidad tendrá la responsabilidad de gestionar y efectuar los gastos necesarios para la legalización de la lotificación.

Se entregarán los lotes a las familias como contribución en especie dentro de los límites establecidos por su Ley de Creación y se otorgarán contribuciones para la legalización de los lotes a favor de las familias en forma coordinada con el Instituto de Legalización de la Propiedad, siempre que la comunidad que habita el inmueble entregue a FONAVIPO todos los permisos y factibilidades necesarias para la legalización del proyecto habitacional, extendidos por la autoridad competente.

5.2.13 Política de Saneamiento de inmuebles ocupados

Las personas que ocupan inmuebles propiedad del FEC y que muestren interés en adquirirlos, deberán cancelar por anticipado los costos en que FONAVIPO deba incurrir para su correspondiente saneamiento técnico y registral. El pago de estos costos será en una sola cuota o abonos parciales hasta un máximo de 6 meses consecutivos, se admitirá como reservación del inmueble y se descontará del precio de venta al momento de cancelarlo.

Cuando sea procedente, se realizará revisión de los pagos de los costos a los que se refiere el párrafo anterior y se ajustarán con las variaciones de las tasas por derechos de registros, honorarios y otros factores que lo afecten, las cuales serán aprobadas por el Comité de Fondos en Administración

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.3. POLÍTICAS DE RECUPERACIÓN DE CARTERA

Las políticas para promover la recuperación de la mora y sanear las carteras administradas del FEC, con el fin de lograr el retorno de los recursos financieros y proporcionar una solución a los diferentes problemas que presentan los usuarios relacionados a la cartera, son las siguientes:

5.3.1 Gestión Administrativa

Para el caso de los créditos en mora se realizarán gestiones administrativas de cobro, haciendo contacto con los clientes a través de teléfono, citatorios, por medio de visita directa a su lugar de residencia. Se podrán hacer arreglos de pago, a diferentes plazos de acuerdo a la situación socioeconómica del solicitante y pagos adicionales a sus cuotas normales, con el objeto de ofrecer alternativas de solución a los usuarios de esta cartera.

5.3.2 Refinanciamientos y consolidaciones de deudas

En los casos en que los deudores presenten problemas en su capacidad de pago, se podrá realizar refinanciamientos de deudas, para lo cual se procederá de acuerdo con lo siguiente:

1. En los casos que se considere necesario, se efectuará un análisis de la capacidad de pago de los deudores, por medio de estudio socioeconómico y dependiendo de este, se determinarán cuotas en un plazo de hasta 20 años, las cuales no deberán sobrepasar el 35% de su ingreso.
2. Los refinanciamientos se otorgarán a una tasa de interés acorde con lo que establezca la Junta Directiva para este tipo de operaciones, excepto cuando el crédito original se haya concedido a una menor, en cuyo caso se continuará aplicando la tasa vigente.
3. Los refinanciamientos se otorgarán con gravamen hipotecario a favor de FONAVIPO, sobre el inmueble correspondiente, para los casos en los que no aplique, se podrá otorgar con garantía personal.
4. En los casos en los cuales anteriormente ya se otorgó un refinanciamiento y el deudor haya incurrido nuevamente en problemas de capacidad de pago, podrá otorgarse un nuevo refinanciamiento, a una tasa de interés acorde con lo establezca la Junta Directiva para este tipo de operaciones, a un plazo no mayor de 15 años, con base a un estudio socioeconómico. Este recurso se utilizará a fin de incentivar la recuperación del saldo pendiente de pago y no recurrir a la recuperación judicial.
5. En los casos en que los deudores posean más de un crédito con FONAVIPO, deberán consolidarse todas sus deudas en un sólo refinanciamiento.


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.3.3 Viviendas abandonadas, en posesión de terceros

1. En el caso de viviendas abandonadas por los deudores originales en las cuales exista una hipoteca a favor de FONAVIPO, se realizarán gestiones, con la finalidad de verificar el estado físico de los inmuebles, procurando advertir a las personas que los ocupen, la prohibición de realizar modificaciones o alteraciones a las edificaciones de éstos, así como la de contratar o reconectar servicios de agua potable y/o energía eléctrica.

De igual forma FONAVIPO verificará si existe relación de los ocupantes con el titular del inmueble, con el objetivo de conocer la situación legal de la tenencia de éste, en caso de verificarse, mediante documento que le ampare la posesión, se notificará a la Unidad Jurídica a fin de obtener una opinión jurídica de la legalidad del documento.

En caso de que la cuenta se encuentre en situación de mora y se hayan agotado las gestiones de cobro con el titular, se trasladará a la Unidad Jurídica para su recuperación judicial. Si el inmueble es adjudicado en pago a favor de FONAVIPO se procederá a su venta, teniendo como primera opción aquella familia que se encuentre habitándola o se solicitará desocuparlo.

2. En el caso de los inmuebles propiedad de FONAVIPO, en los cuales se otorgó un arrendamiento con promesa de venta y se haya incumplido con lo contratado o haya sido abandonado por el arrendatario, y se encuentre ocupado por un tercero, se realizarán gestiones para verificar el estado de los inmuebles, procurando advertir a las personas que los ocupen, la prohibición de realizar modificaciones o alteraciones a las edificaciones de éstos, así como la de contratar o reconectar servicios de agua potable y/o energía eléctrica; será trasladado al Inventario del FEC y se procederá a su venta, teniendo como primera opción de compra a la familia que se encuentre habitándola o se solicitará el desocuparlo.
3. FONAVIPO mantendrá un control sobre los inmuebles y no tendrá ninguna obligación con las personas que los habiten.
4. En el caso de los inmuebles donde el adjudicatario incumplió con el contrato de arrendamiento con promesa de venta, adjudicados por recuperación judicial y dados en pago por los usuarios, el traslado al Inventario de Inmuebles de Fondo Especial será autorizado por la Dirección Ejecutiva.

5.3.4 Daciones en pago, novaciones por cambio de deudor y cobro vía judicial

1. Cuando el deudor no presente capacidad de pago para otorgarle un refinanciamiento o no esté interesado en continuar pagando el crédito, se aceptará la dación en pago del inmueble.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

2. En los casos en que el deudor traspase a favor de otra persona la propiedad del inmueble, la deuda vinculada se novará a favor del nuevo dueño, a quien se le podrá otorgar refinanciamiento de la deuda siempre que se cumpla con lo descrito en el numeral 5.3.2.
3. En el caso de los préstamos que cumplan con 1 año de no recibir abonos a capital y que se hayan agotado todas las instancias administrativas de cobro, se realizará el traslado del crédito al área jurídica para que se inicie el cobro por la vía judicial.

5.3.5 Personas discapacitadas o de la tercera edad

1. Para los deudores que presenten discapacidades físicas, cognitivas y mentales, enfermedades crónicas progresivas y enfermedades terminales que les impidan realizar actividades que les generen ingresos, o que sean de la tercera edad, que no posean capacidad de pago, ni familiares que en forma solidaria absorban la deuda, se les otorgará un subsidio en especie de hasta seis salarios mínimos vigentes. En este caso el aporte de las familias serán los pagos realizados a la deuda contraída para adquirir el inmueble.
2. En el caso de las enfermedades crónicas progresivas y enfermedades terminales que generen altos costos de tratamiento para las familias, se considerará dentro de la falta de capacidad de pago a todo el grupo familiar.
3. Para los casos en la que la deuda supere el subsidio máximo que se otorgue y el grupo familiar no cuente con capacidad de pago, FONAVIPO concederá un plazo de hasta 12 meses el cual podrá ser prorrogado, con base a una solicitud del deudor y/o del grupo familiar y de un informe de verificación de habitabilidad, elaborado por el Gestor de Cobro trimestralmente, con Visto Bueno del Administrador de Cartera del FEC.
4. En los casos donde exista un familiar con capacidad de pago, se podrá refinanciar el crédito en forma conjunta con el deudor, en los términos establecidos en el presente Manual.

5.3.6 Formalización del Crédito

La formalización de los créditos por refinanciamientos, novaciones u otros se hará mediante un contrato, los gastos correspondientes serán por cuenta del cliente, quien delegará a un notario independiente de FONAVIPO para la respectiva elaboración del Mutuo Hipotecario.

En casos excepcionales, donde el usuario de acuerdo al estudio socioeconómico no pueda cubrir con los gastos para la contratación de un notario independiente de FONAVIPO, se solicitará a la Unidad Jurídica, el apoyo para la elaboración de los documentos respectivos, previa autorización de Comité de Fondos en Administración.

No habrá cobro de comisión por otorgamiento ni manejo de crédito.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.3.7 Aprobación

El Comité de Fondos en Administración, autorizará los refinanciamientos, daciones en pago, novaciones de deudas a que se refieren las presentes políticas.

5.4. POLÍTICAS DE CONTROL DE LA CARTERA

Con el fin de asegurar un adecuado control y documentación de la cartera del FEC, se establecen las políticas siguientes:

5.4.1 Política para el Control de Expedientes

Deberá mantenerse un inventario de expedientes e hipotecas (situación registral de los inmuebles) de los créditos de la cartera con saldos pendientes de pago, con el fin de ubicar y organizar el archivo de expedientes de los clientes.

En los casos de cuentas Cartera EX-IVU y PRONAVIPO

La documentación contenida en estos expedientes estará sujeta a los inventarios documentales recibidos por parte de estas instituciones y podrán contener:

- a) Fotocopia de N.I.T.
- b) Fotocopia de Cédula de Identidad Personal o Documento Único de Identidad (DUI)
- c) Copia de contrato de arrendamiento con promesa de venta o mutuo hipotecario
- d) Dirección exacta del inmueble

En los nuevos casos (Venta a Plazo y Refinanciamientos)

- a) Solicitud del nuevo crédito
- b) Fotocopia de Documento Único de Identidad
- c) Constancia de ingreso si es empleado u otros, que demuestre su capacidad de pago
- d) Consulta récord crediticio en el Sistema Financiero (sólo Venta a Plazo)
- e) Copia del Documento de Mutuo Hipotecario

Para casos de Programas Especiales:

Estos contendrán lo dispuesto por el programa que origine la creación de la cuenta.

5.4.2 Ingreso de información a la base de datos

Para el ingreso de la información de la cartera en la base de datos de los créditos, deberá contarse con expedientes actualizados y completos sobre la información del cliente y deberá procesarse la información en el sistema institucional desarrollado para tal fin.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL DE POLÍTICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LA CARTERA DEL FONDO ESPECIAL DE CONTRIBUCIONES

5.4.3 Carteras de Programas Especiales

El ingreso de la información se hará de acuerdo con las condiciones establecidas en los programas que originen las cuentas.

6. VIGENCIA

1. Este manual deroga las modificaciones aprobadas por Junta Directiva de fecha 29 de septiembre de 2021, Acuerdo No.8886/1217, Acta No. 1217/1242/09/2021.
2. Las modificaciones de este manual se han efectuado de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva de fecha 29 de noviembre de 2023, Acuerdo No. 9512/1317, Acta No. JD 1317/1342/11/2023 y entrarán en vigencia a partir de la fecha de aprobación.



Director Ejecutivo

COPIA NO CONTROLADA