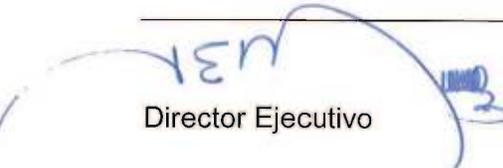


MANUAL PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS Y ADMINISTRACIÓN DE CARTERA DE A USUARIOS FINALES

UNIDAD DE CRÉDITOS

San Salvador, noviembre de 2023


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS Y ADMINISTRACIÓN DE CARTERA DE USUARIOS FINALES

INDICE

| | | |
|----------|--|----------|
| I | Introducción | 3 |
| II | Objetivo | 3 |
| III | Alcance | 3 |
| IV | Referencia Legal y Normativa | 3 |
| V | Responsabilidades | 4 |
| VI | Glosario | 4 |
| A | MÓDULO I. POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO | 1 |
| I | Generalidades | 2 |
| II | Comisión de Evaluación de Créditos | 2 |
| III | Requisitos del sujeto de crédito | 3 |
| IV | Regulaciones del sujeto de crédito | 5 |
| V | Calificación del inmueble | 7 |
| VI | Garantía | 8 |
| VII | Concesión y escrituración de créditos | 8 |
| VIII | Caducidad del plazo | 9 |
| IX | Prohibiciones | 10 |
| B | MÓDULO II. LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES | 1 |
| I | Líneas de Crédito a Usuarios Finales | 2 |
| 1. | Línea de crédito compra de vivienda nueva o construcción de vivienda individual | 2 |
| 2. | Línea de crédito compra de vivienda usada | 4 |
| 3. | Línea de crédito compra de vivienda usada y mejoramiento de vivienda | 5 |
| 4. | Línea de crédito mejoramiento de vivienda | 6 |
| 5. | Línea de crédito compra de lote y construcción de vivienda | 8 |
| 6. | Línea de crédito compra de lote | 9 |
| 7. | Línea de crédito financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores | 10 |
| II | Clasificación de Líneas de crédito de FONAVIPO, para el registro de Acreedores en el Banco Central de Reserva de El Salvador | 11 |
| III | Formas de pago | 11 |
| C | MÓDULO III. RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES | 1 |
| I | Gestión Preventiva | 2 |
| II | Políticas de recuperación de créditos | 2 |
| D | MÓDULO IV. OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES Y VIGENCIA | 1 |
| I | Otras Disposiciones Especiales | 2 |
| II | Vigencia | 2 |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

| | | |
|--|------------------|--|
|  | NORMATIVA | CÓDIGO: DE-N-048 FECHA: NOVIEMBRE DE 2023 REVISIÓN: 3 PÁGINA: 3 |
| MANUAL PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS Y ADMINISTRACIÓN DE CARTERA DE USUARIOS FINALES | | |

I. INTRODUCCIÓN

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) fue creado mediante Decreto Legislativo No. 258, de fecha 28 de mayo de 1992, como una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida.

Su objetivo fundamental es facilitar y otorgar a las familias salvadoreñas de ingresos mensuales de hasta seis salarios mínimos del sector comercio y servicios, el acceso al crédito y soluciones habitacionales, que les permita resolver su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

La Ley de FONAVIPO fue modificada por medio del Decreto Legislativo No.97, del 3 de julio de 2021, publicado en el Diario Oficial No.142 de fecha 26 de julio de 2021, teniendo la facultad de otorgar créditos para vivienda de forma directa a usuarios con ingresos de hasta 6 salarios mínimos, con dicha ampliación de ingresos Junta Directiva de FONAVIPO aprobó brindar financiamiento de créditos para vivienda con un techo máximo de otorgamiento de hasta 206 salarios mínimos.

Esta norma ha sido diseñada para establecer las condiciones para el otorgamiento de créditos, las diferentes líneas establecidas para el financiamiento de vivienda y los requisitos que deben de cumplir los usuarios, así como la forma de pago y recuperación de la cartera crediticia.

II. OBJETIVO

Establecer los lineamientos bajo los cuales se otorgarán los financiamientos en calidad de préstamo a la población objeto de FONAVIPO, con la finalidad de contribuir a que más familias tengan una vivienda integral.

III. ALCANCE

Este Manual comprende desde las políticas que serán aplicables para el otorgamiento de créditos, detalle de las líneas de crédito a las que podrá optar el usuario y su forma de pago, así como también las gestiones de recuperación de la cartera.

IV. REFERENCIA LEGAL Y NORMATIVA

- 4.1 Ley de FONAVIPO
- 4.2 Ley de la Usura
- 4.3 Ley y Reglamento de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos y de Financiamiento al Terrorismo
- 4.4 Ley de Protección al Consumidor
- 4.5 Norma Contable Bancaria NCB-022

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MANUAL PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS Y ADMINISTRACIÓN DE CARTERA DE USUARIOS FINALES

V. RESPONSABILIDADES

- 5.1 **De la Junta Directiva:** Autorizar este Manual, las modificaciones y aprobación de créditos a usuarios finales.
- 5.2 **Del Director Ejecutivo:** Dar seguimiento a la aplicación de estas Normas.
- 5.3 **Del Jefe Unidad Créditos:** Asegurarse por la implementación y cumplimiento de la Normas aplicables a los créditos otorgados.
- 5.4 **Del Jefe Unidad Jurídica:** Asegurarse por la formalización de los créditos y garantizar la inscripción de las garantías hipotecarias, así como realizar gestiones correspondientes para la recuperación de los créditos por la vía judicial.
- 5.5 **Del Jefe Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción:** Gestionar los valúos de inmuebles otorgados en garantía hipotecaria y dar visto bueno a los avances de obra en créditos de construcción y mejoramiento de vivienda.
- 5.6 **Del Jefe Unidad de Operaciones de Préstamo:** Administrar la cartera de créditos y realizar las gestiones correspondientes para la recuperación de los créditos por la vía administrativa.

VI. GLOSARIO

- 6.1 **Líneas de Crédito:** son las diferentes opciones a las que un usuario puede optar para obtener el financiamiento para una solución habitacional, en el que se establece todas las condiciones crediticias.
- 6.2 **Sector Formal:** Usuarios afiliados al Sistema de Pensiones Público, al Sistema de Ahorro para Pensiones, o al Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), que perciben ingresos permanentes y comprobables.
- 6.3 **Sector informal o ingresos variables:** Usuarios que no dependen de un patrono o que en el lugar donde laboran no les realizan descuentos de Ley, que perciben ingresos variables, permanentes y comprobables provenientes de una actividad económica, que les permitan hacer frente a sus obligaciones.
- 6.4 **Valúo:** es el resultado del proceso que realiza un perito valuador para estimar el valor de un inmueble.
- 6.5 **Prima:** Valor que debe ser cancelado por el solicitante antes de escriturar su crédito, de acuerdo con lo establecido en la Política Crediticia.
- 6.6 **Codeudor Solidario:** es aquella persona que en forma voluntaria adquiere los mismos compromisos que el deudor principal que solicita crédito de vivienda.
- 6.7 **Derecho registral:** Arancel previamente estipulado en la normativa del Centro Nacional de Registros para el pago de inscripción de contrato que se generen en la aprobación de crédito.
- 6.8 **Anotación preventiva:** Alerta al inmueble que genera restricción en el derecho de propiedad sobre un inmueble.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 5

MANUAL PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS Y ADMINISTRACIÓN DE CARTERA DE USUARIOS FINALES

- 6.9 Sujeto de Crédito:** Usuario del sector público, privado o del sector informal, que cumple con las condiciones establecidas en esta Norma y sea considerado elegible y califique para la aprobación de un crédito de vivienda.
- 6.10 Crédito solidario:** Es el que se otorga para aquella persona que en forma voluntaria adquiere los mismos compromisos que el deudor principal que solicita crédito de vivienda.
- 6.11 Sujeto considerado PEP:** Son aquellas personas naturales identificadas al inicio o en el transcurso de una relación contractual, nacionales o extranjeras que, desempeñan o han desempeñado funciones públicas en nuestro país, así como sus parientes en primer y segundo grado de consanguinidad o afinidad, compañeros de vida y sus asociados comerciales o de negocios. Se continuará considerando PEP's nacionales, aquellas personas que hubiesen sido catalogadas con tal carácter, durante los cinco años siguientes a aquel en el que hubiese cesado su nombramiento, relacionados en el artículo 22 de estas normas" (NRP-08, artículo 3, literal «u»).
- 6.12 Crédito recurrente:** Es el crédito que se otorga a un cliente que ha obtenido al menos un crédito otorgado por FONAVIPO, ya sea que se encuentre vigente y que haya transcurrido un plazo de 2 años desde el otorgamiento o que la cancelación del crédito no haya ocurrido en un plazo mayor a 12 meses.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 1

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

I. GENERALIDADES

1. Se entenderán familias de más bajos ingresos, aquellas cuyo ingreso mensual sea igual o inferior al monto de seis salarios mínimos¹. A los empleados del sector formal podrá deducirles los descuentos de Ley, a los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrá deducirles costos y gastos, para determinar los ingresos de los usuarios que soliciten crédito.
2. La base legal para las operaciones de crédito de FONAVIPO se encuentra en el Artículo 2 y Art. 3 literal a) de la Ley de creación y en las normas previstas para operaciones de crédito emitidas por el Banco Central de Reserva.
3. La fuente principal de recursos para financiamiento de líneas de crédito, será provista por el Fondo FONAVIPO.
4. Podrán existir otras fuentes de recursos, para financiamiento de crédito, las condiciones de uso de esos recursos serán las fijadas por este Manual, los Organismos o Instituciones Financiadoras.
5. Las líneas de crédito descritas en el presente Manual tendrán vigencia hasta que la Junta Directiva de FONAVIPO las modifique o elimine, a propuesta de la administración, en base a las necesidades del usuario, condiciones del mercado o programas especiales que FONAVIPO considere necesarias para brindar una mayor cobertura en el financiamiento de vivienda a la población objeto.

II. COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE CRÉDITOS

A. FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE CRÉDITOS

La Comisión de Evaluación de Créditos tendrá como función principal asegurarse que los expedientes de los solicitantes cumplan con todos los requerimientos técnicos para optar a un crédito de vivienda, así como que los expedientes se encuentren completos, dar opinión de autorización o rechazo en forma preliminar a las solicitudes de créditos, Evaluar los casos de excepción que se presentan en los trámites de crédito y que estén debidamente justificados, resolviendo conforme a lo establecido en el Manual para el Otorgamiento de Créditos y Administración de Cartera de Usuarios Finales, con el objetivo de garantizar el retorno de los recursos que se otorguen a los clientes mediante las líneas de crédito de vivienda en sus diferentes destinos.

B. FRECUENCIA DE REUNIONES

La Comisión de Evaluación de Créditos se reunirá, toda vez que la Unidad de Créditos, cuente con expedientes de usuarios finales que hayan complementado los requisitos solicitados por la línea de crédito a la que hayan aplicado, debiendo sesionar al finalizar cada semana para contar con los insumos suficientes y poder someter dichos expedientes de usuarios para ratificación de aprobación o denegación los créditos a Junta Directiva, dejando constancia de todo lo acordado en el Acta respectiva.

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

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

C. CONFORMACIÓN DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE CRÉDITOS

La Comisión de Evaluación de Créditos, contará con los siguientes integrantes:

- a) Director Ejecutivo.
- b) Jefe Unidad de Riesgos.
- c) Jefe Unidad de Créditos.
- d) Jefe Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción.
- e) Jefe Unidad Jurídica.
- f) Jefe Unidad Financiera Institucional.
- g) Jefe Unidad de Operaciones de Préstamos.

D. DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE LAS ACTAS

Todas las Actas deberán contar con la documentación que valida y justifica los acuerdos tomados por la Comisión de Evaluación de Créditos, por los usuarios que de forma preliminar se les aprobó o denegó el crédito.

E. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN DE CRÉDITOS

Las resoluciones de la Comisión de Evaluación de Créditos, deberán ser presentadas a Junta Directiva, para su ratificación de aprobación o denegación.

III. REQUISITOS DEL SUJETO DE CRÉDITO

El sujeto de crédito debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Pertenecer al sector público o privado afiliado al Sistema de Ahorro para Pensiones, IPSFA, pensionados permanentes; del sector informal o de ingresos variables por servicios profesionales, micro, pequeño o mediano empresario o que dependa de un patrono pero que no cuente con prestaciones de Ley, todos los sujetos de seguro de deuda que se podrá comprobar mediante el análisis que se realice para determinar la capacidad que tiene el usuario para responder a la obligación a contraer.
2. Atención de usuarios entre 18 a 60 años de edad.
3. Tener como mínimo seis meses de cotización en el Sistema de Ahorro para Pensiones o IPSFA. En todo trámite de crédito el tiempo mínimo de cotización requerido será de seis meses y podrá distribuirse y complementarse en un período no mayor de dos años, caso contrario debe completarse y cotizar nuevamente un período de seis meses.

En relación con las cotizaciones se pueden presentar los siguientes casos:

- a) Cuando los meses cotizados no sean continuos, se requerirá comprobar al menos seis meses cotizados en los últimos dos años, mediante historial de cotizaciones o planilla patronal, según el sistema previsional que le corresponda al usuario.
- b) Si las cotizaciones mínimas requeridas hubiesen sido canceladas total o parcialmente en una misma fecha o mes, serán consideradas siempre y cuando estén comprendidas en un periodo no mayor de dos años.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

- c) En los casos en que el usuario de crédito, solamente tenga un mes cotizado en su trabajo actual, deben ser aprobados previa comprobación de estabilidad en sus labores a través de la constancia extendida por la empresa. Estos casos deben reportar una historia de cotizaciones al menos de cinco meses.
4. Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer. En la determinación de la capacidad de pago de un solicitante de crédito podrán considerarse otros ingresos y deben tomarse en cuenta las obligaciones que graven sus ingresos tales como: descuentos por cuotas que deban pagarse a la Procuraduría General de la República y cualquier otro descuento que represente una obligación ineludible del o los solicitantes, obligaciones que sumadas no deben exceder del 20% del ingreso familiar reflejados en los últimos dos meses en la confirmación de empleo o estado de cuenta de cotizaciones.
 5. Cuando el usuario percibe otros ingresos no cotizados, que provengan de actividad productiva verificable y comprobable a través de investigación de campo de verificación de ingresos, estos se podrán tomar en cuenta con documentación de respaldo a nombre del usuario, como facturas, recibos, planillas, contratos, remesas familiares de los últimos 6 meses consecutivos presentando documentación que demuestre el status migratorio de quien envía la remesa, controles informales o registros formales o cualquier otra que FONAVIPO considere necesaria; la cuantía a considerar será establecida de acuerdo con prestación de servicios profesionales, laborales, comisiones u otras actividades productivas, se tomarán el 50% en el cálculo del ingreso promedio verificado.
 6. Cuando el usuario sea del Sector Informal o de Ingresos Variables que provengan de actividad productiva verificable y comprobable a través de investigación de campo de verificación de ingresos, estos se podrán tomar en cuenta con documentación de respaldo a nombre del usuario, como facturas, recibos, planillas, contratos, referencias comerciales, remesas familiares de los últimos 6 meses consecutivos Presentando documentación que demuestre el status migratorio del que envía la remesa, controles informales o registros formales o cualquier otra que FONAVIPO considere necesaria; la cuantía a considerar será establecida de acuerdo con prestación de servicios profesionales, laborales, comisiones u otras actividades productivas, se tomarán el Ingreso Neto en el cálculo del ingreso promedio verificado.
 7. Para empleados informales tener como mínimo 12 meses de antigüedad laboral, presentar documentación que respalde los ingresos, tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer y deberá presentar constancia salarial donde el patrono especifique el cargo del solicitante, el salario y fecha de ingreso a dicho documento debe agregar dirección y número de teléfono del patrono para posteriormente realizar la visita de verificación de ingreso en conjunto con las áreas responsables.
 8. FONAVIPO podrá otorgar créditos a residentes legales en el extranjero que demuestren capacidad de pago, sus ingresos estén acorde a la población objeto, y además cuenten con codeudor solidario en el país, que demuestre solvencia económica.
 9. Contar con ingresos de carácter permanente y comprobables.
 10. Presentar buen récord crediticio, según lo establecido en la "Matriz de categorización de sujeto de crédito y Codeudor Solidario".
 11. Se requerirá que en las solicitudes de crédito los usuarios reporten como mínimo dos referencias personales y dos familiares que no residan en la misma dirección del usuario y se deberá verificar al menos una de cada

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

tipo, con el objeto de contar con información de seguimiento en el posible trámite de recuperación del crédito. No obstante, si el usuario no posee referencias familiares, quedará condicionado al análisis de la Comisión de Evaluación de Créditos; para casos de excepción.

Adicionalmente se realizarán consultas en bases de datos sobre referencias crediticias de usuarios y se procederá a aprobar o denegar el crédito conforme lo indicado en la "Matriz de categorización de sujeto de crédito y Codeudor Solidario".

Para los casos que el usuario reporte referencias crediticias en calidad de codeudor solidario con categoría de mayor riesgo que "B" se requerirá constancia del acreedor manifestando que se está respondiendo al pago de la deuda a efectos de determinar la capacidad de pago del usuario.

Matriz de categorización de sujeto de crédito y Codeudor Solidario

| Nivel de riesgos | Deudas por vivienda | Deudas por consumo | Acciones |
|--------------------|--|------------------------|--|
| A1 | Hasta 7 días de mora | Hasta 7 días de mora | Continuar el trámite normal hasta su aprobación. |
| A2 | Hasta 30 días de mora | Hasta 30 días de mora | |
| B | Mora de 31 hasta 90 días | Mora de hasta 60 días | Se aprueba una vez solventada situación de mora. |
| C1 | Mora de 91 a 120 días | Mora hasta 90 días | Se aprueba una vez solventada situación de mora. |
| C2 | Mora 121 hasta 180 días | Mora hasta 120 días | |
| D1 | Mora hasta 270 días | Mora hasta 150 días | Se deniega el crédito |
| D2 | Mora hasta de 360 días | Mora hasta 180 días | |
| E | Mora mayor de 360 días, en etapa jurídica, cuentas incobrables o reportados en alto riesgo | Mora mayor de 180 días | Se deniega el crédito |
| Casos de Excepción | Para usuarios que se encuentren en categoría D1, D2 y E y que hayan cancelado la deuda. | | Se podrá considerar el ingreso y trámite de la solicitud de crédito, siempre que se presente el finiquito o constancia que compruebe la cancelación de la deuda. |

Se denegará el crédito a usuarios que aparezcan reportados(as) en categoría de alto riesgo tales como: deudas incobrables, en cobro judicial, otros.

IV. REGULACIONES DEL SUJETO DE CRÉDITO

Condiciones a considerar por FONAVIPO con el sujeto de crédito:

1. Para la aprobación de créditos solidarios, el usuario podrá solicitar a FONAVIPO, que se considere integrado a sus ingresos el de su cónyuge o compañero de vida u otra persona con quien haga vida en común y compartan el uso del inmueble u otros que correspondan al segundo grado de parentesco por afinidad o al cuarto grado de parentesco por consanguinidad, considerados como sujetos de crédito.

En dicho caso, los créditos se otorgarán en forma solidaria, pudiendo ser o no copropietarios del inmueble a adquirir cuando el crédito sea para tal fin y deben cumplir con los requisitos establecidos en el romano III).

2. Los créditos que se otorguen bajo la figura de crédito mancomunado se podrán concretizar hasta con un máximo de 3 solicitantes.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 6

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

3. Los usuarios sujetos de crédito afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones o al IPSFA, deben autorizar al pagador habilitado o patrono para que le efectúe los descuentos del crédito otorgado por medio de orden irrevocable de descuento.
4. Se otorgará crédito para financiamiento de deuda que haya sido financiada para vivienda en sus diferentes destinos con otras instituciones financieras o acreedores a usuarios sujetos de crédito que cumplan con lo establecido en el romano III).

FONAVIPO condicionará el crédito para financiamiento de deuda, considerando que el saldo de la deuda vigente no debe ser mayor al monto máximo de financiamiento establecido en este Manual y conforme al valúo realizado.

5. Serán sujetos de crédito para mejoramiento de vivienda o construcción de vivienda individual, usuarios que cumplan con lo establecido en el romano III) que posean vivienda en propiedad o que esta pertenezca a su cónyuge o compañero(a) de vida y compartan el uso del inmueble, o que el propietario sea un familiar hasta el cuarto grado de parentesco por consanguinidad. Para la línea de crédito mejoramiento de vivienda si el crédito es menor a \$5,000 se podrá aceptar garantía con codeudor solidario o garantía hipotecaria.
6. Los créditos que conceda FONAVIPO deben estar garantizados por un seguro de deuda que cubra el saldo adeudado y un seguro de daños que cubra la suma asegurada de la construcción de las viviendas.

FONAVIPO queda facultado para modificar los valores de la cobertura de los seguros y las primas correspondientes.

FONAVIPO se reserva el derecho de establecer las condiciones en que se negociarán y harán efectivos los seguros a deudores.

Lo anterior de acuerdo con las políticas de cobro de las primas de seguro que al efecto la correspondiente compañía aseguradora comunique a FONAVIPO o por incremento en la suma asegurada, que el deudor acepta al firmar contrato con FONAVIPO.

FONAVIPO pondrá a disposición un seguro de deuda y daños; de acuerdo con la Ley de Protección al Consumidor, artículo 20 literal a) el cliente tiene derecho a designar de manera libre y espontánea a la compañía de seguros de su preferencia.

7. Para aquellos créditos que caigan en mora, FONAVIPO cobrará cuatro (4) puntos adicionales de tasa de interés moratoria, sobre la cuota de capital vencida.
8. Para los diferentes destinos de crédito, a solicitantes pensionados(as) les aplicará 15 años como plazo máximo.
9. Para la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, construcción de vivienda individual o financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores, el monto máximo a otorgarse no podrá ser mayor del establecido por Junta Directiva, cualquiera que sea el valor de la propiedad adquirida, pudiendo optar usuarios sujetos de crédito a los diferentes destinos de crédito.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

10. El monto a concederse en los casos de inmuebles recuperados por FONAVIPO, será de acuerdo al último valúo, y únicamente estará limitado por la capacidad de pago de los(as) solicitantes, con plazos máximos y tasa de interés vigentes al momento de la venta, de acuerdo con las Líneas de Crédito aprobadas.
11. El o los usuarios sujetos de crédito que obtengan un crédito inferior al del precio de la vivienda o lote, podrán hacer uso del crédito, siempre que aporten la diferencia entre el valor del crédito y de la vivienda o lote, el monto del crédito estará de acuerdo con lo estipulado en la Política de Créditos.
12. El otorgamiento de crédito para los diferentes destinos será de acuerdo con lo estipulado en la Política Crediticia.
13. La Administración propondrá a Junta Directiva la aprobación de la Política Crediticia, la cual incluirá entre otros, techos de financiamiento, tasa de interés, plazos y aporte de primas para los diferentes destinos de crédito. La aplicación de esta medida quedará regulada y establecida en la Política Crediticia.

V. CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La calificación y evaluación de los inmuebles ofrecidos en garantía se determina en la normativa correspondiente y lo establecido según detalle:

1. Antes de aprobar un crédito, el inmueble que el solicitante ofrece como garantía, debe ser calificado y valuado por un perito valuador debidamente autorizado por la SSF. Tratándose de inmuebles nuevos cuya construcción ha sido financiada por instituciones del sistema financiero nacional, o con recursos propios, se tomará como base, para efectos del valúo para el financiamiento de largo plazo, el cuadro de valores firmado y sellado presentado por la empresa que desarrolla el proyecto previa validación de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción.

Para los proyectos de vivienda nueva en proceso de construcción, se podrán calificar los inmuebles y aprobar solicitudes de crédito, contando previamente con la casa modelo por vivienda tipo, y debiendo formalizarse la escrituración hasta que la vivienda este completamente terminada, contando con su propia matrícula inscrita, para lo cual en su momento se realizará la inspección física del inmueble para verificar el cumplimiento de las especificaciones del diseño y de las características ofrecidas.

2. Todo inmueble objeto de garantía deberá cumplir con las normas y especificaciones de construcción establecidas por las autoridades competentes.
3. No serán objeto de financiamiento aquellas viviendas nuevas o usadas e inmuebles, ubicados en áreas consideradas peligrosas (de acuerdo a historial de valúos realizados a nuestra población objeto) o en terrenos cercanos a cauces de ríos o barrancas, que no estén adecuadamente protegidos y que representen riesgo en la garantía o con potencialidad de ser considerados inhabitables, previo dictamen emitido por la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción y autorización de Junta Directiva. Las áreas consideradas peligrosas se retomarán del informe que remita el perito valuador.
4. Para efectos de financiamiento, el valúo deberá cumplir con los criterios técnicos mínimos establecidos en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

5. Para efectos del valúo, en aquellos casos en que el inmueble a adquirir sea un lote para la construcción de una solución habitacional, se tomará en cuenta la localización, facilidad de acceso e instalación de servicios.
6. FONAVIPO se reserva el derecho a denegar financiamiento para la adquisición de inmuebles cuando a juicio de Junta Directiva no constituyan una garantía adecuada.

VI. GARANTIA

La constitución de hipoteca a favor de FONAVIPO se realizará de acuerdo con el detalle siguiente:

1. Los préstamos para la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, compra de lote e instalación de servicios, construcción de vivienda individual, refinanciamiento por mora en FONAVIPO y financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores, deben ser garantizados mediante la constitución de primera hipoteca a favor de FONAVIPO, sobre el terreno y construcciones. En el caso de traslado de deuda de la línea de crédito mejoramiento de vivienda también se aceptará garantía con codeudor solidario siempre y cuando el monto no exceda según lo establecido en la línea de crédito.
2. En los préstamos para la Línea de Crédito Mejoramiento de Vivienda, debe constituirse primera hipoteca a favor de FONAVIPO sobre el inmueble al que se hará la Remodelación, Ampliación y Mejora, en caso de deudores vigentes se considerará segunda hipoteca a favor de FONAVIPO, quedando a criterio de la Comisión de Evaluación de Créditos quien tomará la decisión en función al historial de pagos del solicitante o en caso de que el crédito sea menor a \$5,000.00 se podrá aceptar garantía con codeudor solidario que cumpla con las siguientes condiciones:

Empleados del Sector Formal, con estabilidad laboral comprobable de al menos 18 meses de laborar en la institución, con ingresos iguales o mayores al del solicitante, presentar buen récord crediticio en la Central de Riesgos de la Superintendencia del Sistema Financiero.

3. No se aceptarán como garantía, inmuebles que no hayan sido calificados y valuados de conformidad al romano V de esta normativa.

VII. CONCESIÓN Y ESCRITURACIÓN DE CRÉDITOS

Para la concesión y escrituración de crédito se establecen las siguientes condiciones:

1. Para el otorgamiento de créditos directamente a la población objeto, FONAVIPO podrá recurrir a las instituciones del sistema financiero, compañías inmobiliarias y a otros entes, en cuyo caso debe suscribir convenios con estas instituciones, incorporando en ellos los mismos términos y condiciones que emplea cuando los realiza directamente.
2. La Administración Superior establecerá las políticas referentes a los tiempos máximos para la aprobación y escrituración de créditos.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

3. La resolución de los créditos en todos los destinos son responsabilidad de Junta Directiva, tomando en cuenta para tal efecto la opinión de autorización o denegación de Comisión de Evaluación de Créditos.
4. La resolución de aprobación o denegación del crédito se basará en esta Normativa.
5. FONAVIPO informará a los usuarios la resolución de su solicitud. En caso de haber sido aprobado el crédito, se le extenderá una carta de aprobación, en la que se especificará: monto de crédito, sistema de pago, prima, plazo, la tasa de interés y demás condiciones del crédito.
6. Si la resolución fuera desfavorable, el solicitante podrá pedir reconsideración a la Comisión de Evaluación de Créditos y éste le dará el trámite correspondiente. La solicitud de reconsideración debe presentarse en un plazo no mayor de 30 días calendario posterior a la fecha de notificación del rechazo.
7. La formalización de los créditos se realizará mediante la firma de la escritura de mutuo hipotecario o garantía de codeudor solidario a favor de FONAVIPO. En caso de que proceda una operación de compraventa, ésta y el mutuo hipotecario deben formalizarse en un solo instrumento.
8. Cuando no se escrituren los créditos en el término de sesenta días calendario después de la fecha de aprobación, el crédito será revocado excepto en aprobaciones de crédito para vivienda nueva que se encuentren en proceso de construcción, las cuales tendrán una vigencia de hasta un año, y se aplicarán las condiciones crediticias vigentes al momento de la formalización del crédito o para casos de fuerza mayor debidamente comprobados. Igualmente se procederá a la revocatoria cuando no se completen los requisitos necesarios para su escrituración, no obstante haber sido solicitados. En este caso el plazo se contará a partir de la fecha de notificación.

VIII. CADUCIDAD DEL PLAZO

El plazo estipulado se tendrá por caducado y las obligaciones a cargo del deudor se volverán exigibles judicialmente en su totalidad como de plazo vencido, junto con los intereses devengados desde la última fecha de pago hasta su pago voluntario o por vía judicial en los siguientes casos:

CON GARANTIA HIPOTECARIA

1. Por el incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas estipuladas en los contratos;
2. Por ejecución judicial iniciada contra el Deudor por terceros o por FONAVIPO;
3. Por la negativa del Registro respectivo a inscribir los contratos que se suscriban, por causas imputables al deudor;
4. Si el deudor, sin consentimiento de FONAVIPO enajena el bien dado en garantía o en todo o en parte, o si constituye hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres, arrendamientos u otros derechos a favor de terceros.
5. Por no dar aviso el deudor a FONAVIPO sobre deterioros sufridos en el bien hipotecado o de cualquier hecho susceptible que disminuya su valor.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

6. Por desmejora, deterioro o depreciación del bien dado en garantía, al grado que no cubra satisfactoriamente la garantía, en tal caso FONAVIPO podrá aceptar a su satisfacción otra garantía suficiente que le ofrezca el deudor.
7. Por haber ocultado el deudor cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos o cualquier gravamen oculto del bien hipotecado, con perjuicio de los derechos de FONAVIPO.
8. Por cualesquiera de los casos comprendidos en leyes aplicables sobre la materia, o convenidos entre FONAVIPO y el deudor.

GARANTIA CON CODEUDOR SOLIDARIO:

1. Por el incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas estipuladas en los contratos;
2. Por ejecución judicial iniciada contra el Deudor por terceros o por FONAVIPO;
3. Por cualesquiera de los casos comprendidos en leyes aplicables sobre la materia, o convenidos entre FONAVIPO y el deudor.

IX. PROHIBICIONES

No podrá otorgarse crédito en los siguientes casos:

1. Solicitante que posea saldos en mora al momento de la solicitud de crédito, exceptuando aquellos que presenten finiquitos emitidos relacionados a la referencia en la Central de Riesgos de la Superintendencia del Sistema Financiero o buró de créditos, con al menos 30 días de anticipación a la fecha de la solicitud del crédito.
2. Solicitantes que posean calificación "D1", "D2" y "E" en la Central de Riesgos de la Superintendencia del Sistema Financiero o buró de créditos.
3. Solicitantes cuya propiedad se encuentre en zona de alto riesgo topográfico o no exista factibilidad técnica para construir.
4. Solicitantes cuya propiedad se encuentre en zona de alto riesgo social.
5. Para construcción de vivienda individual a solicitantes cuya propiedad se encuentre gravada con terceros.
6. Para la adquisición de vivienda nueva, usada y compra de lote e instalación de servicios, no se podrán financiar precios mayores a los límites establecidos en la Política Crediticia.
7. En el caso que el solicitante del crédito se encuentre en incumplimiento de pago de cuota alimenticia, notificada por la Procuraduría General de la República a través de la Superintendencia del Sistema Financiero, no podrá aplicar al crédito hasta que solvente su situación.
8. No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO.

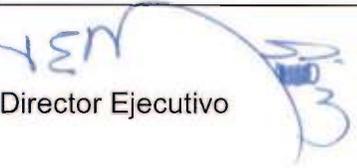
Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO I: POLÍTICAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A USUARIOS FINALES DE FONAVIPO

9. FONAVIPO no podrá otorgar préstamos a usuarios que padecen de enfermedades que no cubre la póliza de seguro de deuda, tales como: cáncer, insuficiencia renal crónica, cirrosis y VIH-Sida.
10. No podrá financiar la adquisición de viviendas a favor de usuarios sujetos de crédito, cuando el patrono no esté solvente con el pago de cotizaciones en el Sistema de Ahorro para Pensiones. Si el patrono cancela lo adeudado el solicitante deberá presentar constancia que la empresa se encuentra al día con el Sistema de Ahorro para Pensiones y deberá esperar 3 meses para iniciar el proceso de solicitud de crédito de tal manera que se pueda determinar en ese periodo si la empresa es constante realizando el pago de obligaciones.


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 1

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 3

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| | |
|--|---|
| | <p>Para el caso de construcción de vivienda individual se formalizará por mutuo hipotecario y los desembolsos se realizarán conforme al avance de obra, mediante informe remitido por parte de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción de FONAVIPO. Cuando el resultado del valúo inicial sea menor al monto establecido como primer desembolso, este deberá ajustarse para que el primer desembolso no sea mayor al monto del valúo del terreno donde se construirá la vivienda.</p> |
| <p>CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO:</p> | <p>a. No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO.</p> <p>b. Para el destino de construcción de vivienda individual, al finalizar las obras de construcción el usuario debe de notificar a FONAVIPO que la obra ha finalizado y realizar por cuenta propia un nuevo valúo incluyendo la nueva construcción y presentarlo a FONAVIPO, para que se pueda considerar el cálculo del seguro de daños y el inmueble quede cubierto por cualquier siniestralidad.</p> |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| NOMBRE DE LA LÍNEA: | 2. LÍNEA DE CRÉDITO COMPRA DE VIVIENDA USADA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|-------------|------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|-------------|--------------------------|---|--|-----|--|-----|---------|
| OBJETIVO: | Facilitar el acceso al crédito a la población objeto para compra de vivienda usada. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESTINO: | Bajo esta modalidad de crédito se podrá financiar la compra de vivienda usada. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RANGO DE FINANCIAMIENTO SEGÚN INGRESOS: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Línea de Crédito</th> <th>Ingresos familiares¹⁾</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento²⁾ Sector Formal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento²⁾ Sector Informal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Plazo hasta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Compra de Vivienda Usada</td> <td>Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00</td> <td>97%</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00</td> <td>95%</td> <td>20 años</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | Línea de Crédito | Ingresos familiares ¹⁾ | Precio de venta o límite de financiamiento ²⁾ Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ²⁾ Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | Compra de Vivienda Usada | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 95% | 20 años |
| | Línea de Crédito | Ingresos familiares ¹⁾ | Precio de venta o límite de financiamiento ²⁾ Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ²⁾ Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | | | | | | | | | | | | | | |
| Compra de Vivienda Usada | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 95% | 20 años | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><i>Se tomará como salario mínimo el establecido para los sectores comercio y servicios, en caso de variación del salario mínimo se realizará las actualizaciones necesarias.</i></p> <p>¹⁾ Para Empleados se deberá considerar los Ingresos Totales, y para los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos.</p> <p>²⁾ Se podrá considerar el 50% de ingresos adicionales no cotizados en el cálculo del ingreso promedio verificado, sin sobrepasar el límite máximo de financiamiento.</p> <p>Los honorarios por valor técnico de perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, serán cubiertos por FONAVIPO.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MODALIDAD Y FRECUENCIA DE PAGOS: | El repago de los financiamientos será por medio de cuotas periódicas, fijas, vencidas y sucesivas de seguros, intereses y capital. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GASTOS DE ESCRITURACIÓN: | Honorarios de escrituración, Trámite de inscripción, Derechos registrales y Anotación Preventiva. Estos gastos podrán ser cubiertos directamente por el usuario, descontados del desembolso o financiados a través del crédito con FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GARANTIAS: | Primera hipoteca sobre el inmueble a financiar. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSOS: | El financiamiento se sustentará con un documento de compra venta a favor del solicitante y mutuo hipotecario a favor de FONAVIPO, se realizará un solo desembolso. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO: | No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

YEN
Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| NOMBRE DE LA LÍNEA: | 3. <u>LÍNEA DE CRÉDITO COMPRA DE VIVIENDA USADA Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.</u> | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|--|--|-------------|---|---|--|-----|--|-----|---------|
| OBJETIVO: | Facilitar el acceso al crédito a la población objeto para compra de vivienda usada y mejoramiento de la vivienda. | | | | | | | | | | | | | | |
| DESTINO: | Bajo esta modalidad de crédito se podrá financiar la compra de vivienda usada y el mejoramiento de la vivienda a adquirir. | | | | | | | | | | | | | | |
| RANGO DE FINANCIAMIENTO SEGÚN INGRESOS: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Línea de Crédito</th> <th>Ingresos familiares^{1/}</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento^{2/} Sector Formal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento^{2/} Sector Informal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Plazo hasta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Compra de Vivienda Usada y Mejoramiento de Vivienda</td> <td>Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00</td> <td>97%</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00</td> <td>95%</td> <td>20 años</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Se tomará como salario mínimo el establecido para los sectores comercio y servicios, en caso de variación del salario mínimo se realizará las actualizaciones necesarias.</i></p> <p>^{1/} Para Empleados se deberá considerar los Ingresos Totales, y para los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos.</p> <p>^{2/} Se podrá considerar el 50% de ingresos adicionales no cotizados en el cálculo del ingreso promedio verificado, sin sobrepasar el límite máximo de financiamiento.</p> <p>Los honorarios por valor técnico de perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, serán cubiertos por FONAVIPO.</p> | Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | Compra de Vivienda Usada y Mejoramiento de Vivienda | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 95% | 20 años |
| Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | | | | | | | | | |
| Compra de Vivienda Usada y Mejoramiento de Vivienda | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 95% | 20 años | | | | | | | | | |
| MODALIDAD Y FRECUENCIA DE PAGOS: | El repago de los financiamientos será por medio de cuotas periódicas, fijas, vencidas y sucesivas de seguros, intereses y capital. | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | |
| GASTOS DE ESCRITURACIÓN: | Honorarios de escrituración, Trámite de inscripción, Derechos registrales y Anotación Preventiva. Estos gastos podrán ser cubiertos directamente por el usuario, descontados del desembolso o financiados a través del crédito con FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | |
| GARANTIAS: | Primera hipoteca sobre el inmueble a financiar. | | | | | | | | | | | | | | |
| FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSOS: | Para la compra del inmueble el financiamiento se sustentará con un documento de compra venta a favor del solicitante y mutuo hipotecario a favor de FONAVIPO, realizando un solo desembolso. Para el mejoramiento de vivienda se programarán desembolsos parciales según el avance de la obra proyectado y aprobado por la Unidad de Operaciones y Proyectos en Reconstrucción. | | | | | | | | | | | | | | |
| CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO: | No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| NOMBRE DE LA LÍNEA: | 4. LÍNEA DE CRÉDITO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|--------------------------|---|--|------|--|------|---------|
| OBJETIVO: | Contribuir en el mejoramiento de soluciones habitacionales integrales a la población objeto de FONAVIPO, a través del financiamiento de mejoras graduales a las viviendas. | | | | | | | | | | | | | | |
| DESTINO: | Bajo esta modalidad se financiará: a) Mejoramiento de Soluciones Habitacionales (además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos). b) Gastos de legalización de inmueble. c) Introducción de tecnologías verdes a la generación de vivienda sostenibles. | | | | | | | | | | | | | | |
| RANGO DE FINANCIAMIENTO SEGÚN INGRESOS: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Línea de Crédito</th> <th>Ingresos familiares^{1/}</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento^{2/} Sector Formal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento^{2/} Sector Informal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Plazo hasta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mejoramiento de vivienda</td> <td>Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00</td> <td>100%</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00</td> <td>100%</td> <td>20 años</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Se tomará como salario mínimo el establecido para los sectores comercio y servicios, en caso de variación del salario mínimo se realizará las actualizaciones necesarias.</i> ^{1/} Para Empleados se deberá considerar los Ingresos Totales, y para los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos. ^{2/} Se podrá considerar el 50% de ingresos adicionales no cotizados en el cálculo del ingreso promedio verificado, sin sobrepasar el límite máximo de financiamiento. Los honorarios por valúo técnico de perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, serán cubiertos por FONAVIPO.</p> | Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | Mejoramiento de vivienda | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 100% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 100% | 20 años |
| Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | | | | | | | | | |
| Mejoramiento de vivienda | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 100% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 100% | 20 años | | | | | | | | | |
| MODALIDAD Y FRECUENCIA DE PAGOS: | El repago de los financiamientos será por medio de cuotas periódicas, fijas, vencidas y sucesivas de seguros, intereses y capital. | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | |
| GASTOS DE ESCRITURACIÓN: | Honorarios de escrituración, Trámite de inscripción, Derechos registrales y Anotación Preventiva. Estos gastos podrán ser cubiertos directamente por el usuario, descontados del desembolso o financiados a través del crédito con FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | |
| GARANTIAS: | En los préstamos para la Línea de Crédito Mejoramiento de Vivienda, debe constituirse primera hipoteca a favor de FONAVIPO sobre el inmueble al que se hará la Remodelación, Ampliación y Mejora, en caso de deudores vigentes se considerará segunda hipoteca a favor de FONAVIPO, quedando a criterio de la Comisión de Evaluación de Créditos quien tomará la decisión en función al historial de pagos del solicitante o en caso de que el crédito sea menor a \$5,000.00 se podrá aceptar garantía con codeudor solidario. Para créditos del sector formal menores a los \$5,000.00 la garantía será la orden de descuento, que cumpla con las siguientes condiciones: con estabilidad laboral comprobable de al menos 18 meses de laborar en la institución y sin reportar deuda vigente, caso contrario deberá presentar codeudor solidario. Podrán ser codeudor solidario solamente los empleados del Sector Formal. | | | | | | | | | | | | | | |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| | |
|---|---|
| FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSOS: | Se programarán desembolsos parciales según el avance de la obra proyectado y aprobado por la Unidad de Operaciones y Proyectos en Reconstrucción. |
| REQUISITOS PARA CRÉDITOS RECURRENTE EN ESTE DESTINO: | <ol style="list-style-type: none">1. Estar al día en el pago de su crédito vigente y haber cancelado al menos el 50% de la deuda total.2. Tener casa propia3. Para considerar un crédito recurrente, no deberá haber transcurrido 6 meses desde la cancelación del crédito anterior. <p>En todas las solicitudes de créditos recurrentes será necesario que demuestre capacidad de pago y se encuentre calificado como cliente "A1" o "A2" por la Central de Riesgo de la SSF u otro sistema de consulta de referencias crediticias. En casos que el usuario no se encuentra reportado en los sistemas de consultas anteriores, se solicitará otro tipo de documentación crediticia y se someterá a consideración a Comisión de Evaluación de Créditos.</p> |
| CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO: | <ol style="list-style-type: none">a. No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO.b. Al finalizar las obras de mejoramiento de la vivienda, el usuario debe de notificar a FONAVIPO que la obra ha finalizado y realizar por cuenta propia un nuevo valúo incluyendo la nueva construcción y presentarlo a FONAVIPO, para que se pueda considerar el cálculo del seguro de daños y el inmueble quede cubierto por cualquier siniestralidad. |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| NOMBRE DE LA LÍNEA: | 5. LÍNEA DE CRÉDITO COMPRA DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|-------------|------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|-------------|--|---|--|-----|--|-----|---------|
| OBJETIVO: | Facilitar el acceso al crédito a la población objeto para compra de lote y construcción de vivienda. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESTINO: | Bajo esta modalidad de crédito se podrá financiar la compra de lote y construcción de vivienda. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RANGO DE FINANCIAMIENTO SEGÚN INGRESOS: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Linea de Crédito</th> <th>Ingresos familiares^{1/}</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento^{2/} Sector Formal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento^{2/} Sector Informal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Plazo hasta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Compra de lote, construcción de vivienda y/o introducción de servicios básicos</td> <td>Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00</td> <td>97%</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00</td> <td>95%</td> <td>20 años</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | Linea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | Compra de lote, construcción de vivienda y/o introducción de servicios básicos | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 95% | 20 años |
| | Linea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | | | | | | | | | | | | | | |
| Compra de lote, construcción de vivienda y/o introducción de servicios básicos | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 95% | 20 años | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><i>Se tomará como salario mínimo el establecido para los sectores comercio y servicios, en caso de variación del salario mínimo se realizará las actualizaciones necesarias.</i></p> <p>^{1/} Para Empleados se deberá considerar los Ingresos Totales, y para los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos.</p> <p>^{2/} Se podrá considerar el 50% de ingresos adicionales no colizados en el cálculo del ingreso promedio verificado, sin sobrepasar el límite máximo de financiamiento.</p> <p>Los honorarios por valúo técnico de perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, serán cubiertos por FONAVIPO.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MODALIDAD Y FRECUENCIA DE PAGOS: | El repago de los financiamientos será por medio de cuotas periódicas, fijas, vencidas y sucesivas de seguros, intereses y capital. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GASTOS DE ESCRITURACIÓN: | Honorarios de escrituración, Trámite de inscripción, Derechos registrales y Anotación Preventiva. Estos gastos podrán ser cubiertos directamente por el usuario, descontados del desembolso o financiados a través del crédito con FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GARANTIAS: | Primera hipoteca sobre el inmueble a financiar. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSOS: | <p>Para la compra de lote el financiamiento se sustentará con un documento de compra venta a favor del solicitante y mutuo hipotecario a favor de FONAVIPO, realizando un solo desembolso.</p> <p>Para la construcción de vivienda se programarán desembolsos parciales según el avance de la obra proyectado y aprobado por la Unidad de Operaciones y Proyectos en Reconstrucción.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO: | No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| NOMBRE DE LA LÍNEA: | 6. LÍNEA DE CRÉDITO COMPRA DE LOTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|-------------|----------------|---|--|-----|--|-----|---------|
| OBJETIVO: | Facilitar el acceso al crédito a la población objeto para compra de lote. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESTINO: | Bajo esta modalidad de crédito se podrá financiar la compra de lote. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RANGO DE FINANCIAMIENTO SEGÚN INGRESOS: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Línea de Crédito</th> <th>Ingresos familiares^{1/}</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Plazo hasta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Compra de lote</td> <td>Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00</td> <td>97%</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00</td> <td>95%</td> <td>20 años</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | Compra de lote | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 95% | 20 años |
| | Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | | | | | | | | | | | | | |
| Compra de lote | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 97% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$25,185.00 | 95% | 20 años | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><i>Se tomará como salario mínimo el establecido para los sectores comercio y servicios, en caso de variación del salario mínimo se realizará las actualizaciones necesarias.</i></p> <p>^{1/} Para Empleados se deberá considerar los Ingresos Totales, y para los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos.</p> <p>^{2/} Se podrá considerar el 50% de ingresos adicionales no cotizados en el cálculo del ingreso promedio verificado, sin sobrepasar el límite máximo de financiamiento.</p> <p>Los honorarios por valúo técnico de perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, serán cubiertos por FONAVIPO.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MODALIDAD Y FRECUENCIA DE PAGOS | El repago de los financiamientos será por medio de cuotas periódicas, fijas, vencidas y sucesivas de seguros, intereses y capital. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GASTOS DE ESCRITURACIÓN: | Honorarios de escrituración, Trámite de inscripción, Derechos registrales y Anotación Preventiva. Estos gastos podrán ser cubiertos directamente por el usuario, descontados del desembolso o financiados a través del crédito con FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GARANTIAS | Primera hipoteca sobre el inmueble a financiar. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSOS | El financiamiento se sustentará con un documento de compra venta a favor del solicitante y mutuo hipotecario a favor de FONAVIPO, se realizará un solo desembolso. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO | No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Director Ejecutivo

COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

| NOMBRE DE LA LÍNEA: | 7. LÍNEA DE CRÉDITO FINANCIAMIENTO DE DEUDA CON OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS O ACREEDORES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|--|------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|-------------|--|---|--|------|--|------|---------|
| OBJETIVO: | Facilitar el financiamiento a la población objeto para traslado de deuda con otras instituciones financieras o acreedores. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESTINO: | Bajo esta modalidad de crédito se podrá financiar el traslado de deuda que haya sido financiada para vivienda en sus diferentes destinos con otras instituciones financieras o acreedores. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RANGO DE FINANCIAMIENTO SEGÚN INGRESOS: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Línea de Crédito</th> <th>Ingresos familiares ^{1/}</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal</th> <th>% a Financiar sobre el monto del crédito</th> <th>Plazo hasta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores</td> <td>Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00</td> <td>100%</td> <td>Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00</td> <td>100%</td> <td>20 años</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 100% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 100% | 20 años |
| | Línea de Crédito | Ingresos familiares ^{1/} | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Formal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Precio de venta o límite de financiamiento ^{2/} Sector Informal | % a Financiar sobre el monto del crédito | Plazo hasta | | | | | | | | | | | | | |
| Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores | Desde \$200.00 hasta 6 salarios mínimos | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$71,175.00 | 100% | Según capacidad de pago hasta un máximo de \$65,700.00 | 100% | 20 años | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><i>Se tomará como salario mínimo el establecido para los sectores comercio y servicios, en caso de variación del salario mínimo se realizará las actualizaciones necesarias.</i></p> <p>^{1/} Para Empleados se deberá considerar los Ingresos Totales, y para los sectores de actividades variables, comerciales y/o de servicios independientes y agrícolas y/o estacionarias podrán deducirles costos y gastos.</p> <p>^{2/} Se podrá considerar el 50% de ingresos adicionales no cotizados en el cálculo del ingreso promedio verificado, sin sobrepasar el límite máximo de financiamiento.</p> <p>Los honorarios por valor técnico de perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, serán cubiertos por FONAVIPO.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MODALIDAD Y FRECUENCIA DE PAGOS: | El repago de los financiamientos será por medio de cuotas periódicas, fijas, vencidas y sucesivas de seguros, intereses y capital. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GASTOS DE ESCRITURACIÓN: | Honorarios de escrituración, Trámite de inscripción, Derechos registrales y Anotación Preventiva. Estos gastos podrán ser cubiertos directamente por el usuario, descontados del desembolso o financiados a través del crédito con FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GARANTIAS: | <p>Hipotecaria: se aceptará garantía hipotecaria sobre bien inmueble, para lo que se deberá presentar certificación extractada de la propiedad.</p> <p>Primera hipoteca sobre el inmueble relacionado con el traslado de la deuda.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FORMALIZACIÓN Y DESEMBOLSOS: | El financiamiento se sustentará con un documento de mutuo hipotecario a favor de FONAVIPO, se realizará un solo desembolso. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONDICIONES ESPECIALES PARA EL FINANCIAMIENTO: | No serán sujetos de crédito aquellos usuarios de IA's que respalden garantía de crédito vigente otorgada a FONAVIPO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 11

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

II. CLASIFICACIÓN DE LÍNEAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO, PARA EL REGISTRO DE ACREEDORES EN EL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR

Con el objetivo de armonizar lineamientos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), relacionados con el Artículo 5 de la Ley Contra la Usura, en el cual se establece que la segmentación de créditos permitirá la clasificación de las diferentes carteras de crédito, y en ese sentido los Acreedores que son personas jurídicas están obligadas a contar con políticas internas que contengan lineamientos específicos para la segmentación de su cartera de créditos.

El Manual Técnico para Acreedores de la Ley Contra la Usura, establece en el romano III. REMISIÓN DE INFORMACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS, numeral 3.1 TABLA DE CÓDIGOS DE SEGMENTOS, según detalle:

| CODIGO | SEGMENTO |
|--------|--|
| 11 | Crédito de consumo para personas naturales con orden de descuento o cargo a cuenta |
| 12 | Crédito de consumo para personas naturales sin orden de descuento o sin cargo a cuenta |
| 20 | Créditos otorgados a personas naturales por medio de tarjetas de crédito |
| 31 | Créditos para adquisición y construcción de vivienda para uso del adquirente |
| 32 | Créditos para remodelación y reparación de vivienda individual |
| 40 | Crédito para empresa |
| 50 | Microcrédito Multidestino |

Por lo antes expuesto, con el objetivo de dar cumplimiento a lineamientos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador, la clasificación a utilizar en las líneas de crédito de FONAVIPO, tanto para el sector formal como para el informal, será la siguiente:

| No. | LÍNEAS DE CRÉDITO DE FONAVIPO | SEGMENTO BCR |
|-----|--|--------------|
| 1 | COMPRA DE VIVIENDA NUEVA | 31 |
| 2 | COMPRA DE LOTE E INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS | 31 |
| 3 | COMPRA DE VIVIENDA USADA | 31 |
| 4 | COMPRA DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA | 31 |
| 5 | COMPRA DE VIVIENDA USADA Y MEJORAMIENTO | 31 |
| 6 | CONSTRUCCION DE VIVIENDA INDIVIDUAL | 31 |
| 7 | FINANCIAMIENTO DE DEUDA | 32 |
| 8 | MEJORAMIENTO DE VIVIENDA | 32 |
| 9 | COMPRA DE LOTE | 31 |

III. FORMAS DE PAGO

Amortización a los créditos otorgados:

- A. El pago de cuotas que realicen los(as) usuarios(as) a sus préstamos, su amortización será por medio de cuotas mensuales fijas, vencidas y sucesivas, cada una, pagaderas en la fecha de otorgamiento del crédito en cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo estipulado, y en caso que los días señalados para el pago no sean hábiles para el Sistema Financiero, podrá efectuarlo el día hábil inmediato posterior a la fecha señalada para su pago o el día hábil inmediato anterior a dicha fecha, las cuotas comprenderán intereses

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

moratorios (si los hubiere), primas de seguro, intereses normales, capital y una última por el saldo que resultare pendiente más los intereses y seguros respectivos al final del plazo o dentro del lapso adicional que se amplíe, de conformidad a lo estipulado en esta normativa.

Las cuotas para pago de seguro de deuda y de daños podrán ser objeto de variación, de acuerdo a las políticas de cobro de las primas de seguro que al efecto la correspondiente compañía aseguradora comunique a FONAVIPO, o por incremento en la suma asegurada, variación que desde la fecha del otorgamiento del crédito será acepta por el deudor.

Los deudores podrán, en cualquier momento, hacer pagos extraordinarios adicionales a la cuota mensual, pudiendo amortizar su crédito en menor plazo.

Los usuarios con empleo permanente del sector formal o pensionados, con calificación "A" de la Central de Riesgo de la SSF o sin récord crediticio, se les podrá autorizar que realicen el pago complementario de la cuota mensual, cuando el pagador acepte el 20% en orden de descuento y no cubra la cuota completa; se aceptará el complemento de la cuota en pago en ventanilla. La fecha de pago de la cuota se determinará de acuerdo a la fecha de otorgamiento del crédito.

Para los usuarios del sector formal que no les acepten orden de descuento el pago de las cuotas del préstamo se realizará a través de pago en ventanilla, dicha solicitud deberá estar amparada de forma escrita por el usuario.

- B. Todo pago debe hacerse en el lugar que FONAVIPO designe y se aplicará en orden de prioridades, según la antigüedad de las cuotas, en intereses moratorios, primas de seguro, intereses normales y capital.
- C. Los pagos correspondientes a: honorarios por servicios notariales de escrituración y derechos de registro podrán ser incorporados al financiamiento a otorgar, en las mismas condiciones del crédito, por lo que en estos casos la cuota total de amortización del préstamo no podrá exceder del 30% del ingreso del trabajador al incluir la prima de seguros.
- D. FONAVIPO queda facultado para hacer el pago de las primas de seguro, cuando éstas no fueren canceladas oportunamente por el deudor; y se cargarán al saldo adeudado de primas de seguro del préstamo.
- E. En los créditos concedidos para la construcción de vivienda individual, y Mejoramiento de Vivienda, el período de ejecución de las obras será determinado conjuntamente por FONAVIPO y el solicitante; los cuales no podrán ser mayores de 3 meses considerando un tiempo prudencial para la construcción de vivienda individual (tiempo que se puede ampliar hasta 4 meses por motivos DE FUERZA MAYOR debidamente justificables) y 2 meses considerando un tiempo prudencial para el Mejoramiento de Vivienda (tiempo que se puede ampliar hasta 3 meses por motivos DE FUERZA MAYOR debidamente justificables).
- F. Los créditos para construcción de vivienda individual, Mejoramiento de Vivienda, se desembolsarán por cantidades parciales conforme el desembolso y previo visto bueno de Jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción, conforme al avance de obra. La cuota a cancelar será sobre el monto aprobado.
- G. Para aquellos créditos que caigan en mora, FONAVIPO cobrará cuatro (4) puntos adicionales de tasa de interés moratoria, sobre la cuota de capital vencida.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 13

MÓDULO II: LÍNEAS DE CRÉDITO A USUARIOS FINALES

- H. Los días mora se calcularán a partir del primer día siguiente a la fecha del vencimiento del pago de la última cuota mensual de amortización de préstamo.
- I. Los(as) deudores(as) de FONAVIPO en caso de desempleo podrán aplicar a un periodo de gracia de hasta seis meses de pago de capital, abonando el equivalente a primas de seguro e intereses y otros gastos, siempre y cuando se encuentre al día con la amortización de su crédito y cumpla con los criterios que estén establecidos en normativa emitida por el Banco Central de Reserva, la Superintendencia del Sistema Financiero o institución competente.

El capital que no sea cancelado durante estos seis meses de gracia, será diferido al final del plazo del crédito otorgado o realizar el ajuste en el monto de la cuota.

Otras condiciones de los créditos

- A. El vendedor debe obligarse en la escritura de compraventa respectiva a responder ante el comprador por el cumplimiento de lo preceptuado en el Código Civil.
- B. Se podrá otorgar crédito a aquellos solicitantes, cuyos patronos tengan pagos atrasados con FONAVIPO en concepto de cuotas de amortización de préstamos de sus trabajadores.

En todo caso se emitirá orden de descuento y se procurará hacerla efectiva, pero en caso de no cumplir el patrono, FONAVIPO emitirá los formularios de pagos u otros instrumentos necesarios para que el trabajador efectúe directamente el pago de sus cuotas.
- C. No se otorgará financiamiento para la adquisición de inmuebles que presenten problemas de carácter jurídico, hasta que éstos sean resueltos.
- D. El usuario estará en la obligación de reportar cuando tiene préstamo activo con FONAVIPO, cuando deje de laborar o cambie de lugar de trabajo.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 1

MÓDULO III: RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES

RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO III: RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES

I. GESTIÓN PREVENTIVA

Esta gestión se llevará a cabo a partir de la primera cuota vencida hasta la segunda cuota vencida, mediante las acciones reguladas en este manual y otra normativa relacionada.

II. POLÍTICAS DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS

Medidas correctivas, que tienen por objeto ser una alternativa de solución a los diferentes tipos de mora que presenten los deudores en sus créditos de vivienda. Estas medidas serán ofrecidas al momento de la gestión de mora y estarán en función de la capacidad de pago del deudor y/o codeudor y de la cuantía o gravedad de la mora.

Se consideran como créditos en mora los que tengan más de 90 días de atraso y en su gestión se aplicarán las siguientes Políticas de recuperación:

A. ACUERDO DE PAGO DE SALDOS EN MORA

Se acordará la cancelación de la mora mediante una nueva cuota durante un período determinado, manteniendo las mismas condiciones del crédito original. El pago debe incluir la cuota normal del crédito y un abono a la mora, tomando en cuenta la capacidad de pago del deudor en relación de la mora, pero sin que exceda del plazo originalmente pactado.

Condiciones:

- a) Todo deudor con capacidad de pago interesado en resolver el problema de mora de su crédito.
- b) Plazo: No excederá al plazo pendiente de pago para el vencimiento del crédito.
- c) Deberá formalizarse por medio de documento suscrito por el deudor en el cual se compromete a efectuar los pagos directamente en el lugar designado por FONAVIPO.

B. REFINANCIAMIENTO A DEUDORES DE FONAVIPO

A solicitud del deudor y previo análisis de la mora y de la capacidad del deudor, se podrá otorgar un nuevo crédito para saldar la deuda total del crédito objeto de refinanciamiento, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente Normativa y la Política Crediticia.

El crédito para refinanciamiento por mora en FONAVIPO será orientado a los deudores morosos.

- a) Se requiere para ser Sujetos de refinanciamiento por mora en FONAVIPO:
 - i. Ser deudores de FONAVIPO y estar en mora o a solicitud del deudor Previo análisis de la Comisión de Evaluación de Créditos, se podrán considerar aquellos deudores que se encuentren al día en sus pagos y que por razones de disminución de sus ingresos personales o del grupo familiar, pongan en riesgo inminente la sanidad de su crédito. Así también para aquellos créditos que están en cobro por la vía judicial.
 - ii. Tener capacidad de pago u ofrecer garantía solidaria además de la hipotecaria para responder de la obligación mutuaría, cuando la capacidad de pago no logre cubrir el saldo de la deuda a refinanciar.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO III: RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES

Los codeudores solidarios deben ser mayores de edad. FONAVIPO podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias que a su criterio respalden dicha operación.

- iii. Ser sujeto de seguro de deuda y no sobrepasar la edad máxima para el otorgamiento de créditos.
- b) Previo análisis de la Comisión de Evaluación de Créditos, se podrán refinanciar una sola vez aquellos casos que:
 - i. Abandonen la vivienda sin causa justificada y presenten mora.
 - ii. Den en alquiler la vivienda y que presenten mora.
- c) Condiciones de refinanciamiento por mora en FONAVIPO:

i. Destino:

De acuerdo con el caso, el crédito podrá ser destinado para cancelar saldos deudores. Se podrá incluir en el refinanciamiento otros gastos provenientes de las deudas originales.

Se considerarán aquellos casos en el que el deudor no esté percibiendo ingresos al momento de la gestión de cobro o estos sean insuficientes:

- Refinanciamiento con otorgamiento de crédito a un tercero que presente capacidad de pago, en este caso el deudor se convertirá en codeudor solidario y garante hipotecario y el tercero en deudor principal.
- Refinanciamiento, otorgando un crédito a deudor de manera solidaria con una tercera persona.

ii. Monto del refinanciamiento por mora en FONAVIPO:

En el monto a financiar se podrá considerar el saldo del préstamo y demás adeudos señalados en este Manual; y en todo caso estará determinado de acuerdo con la capacidad de pago del deudor y demás condiciones que se exijan.

iii. Plazo del refinanciamiento:

Se establece un plazo máximo de acuerdo con la Política Crediticia a la fecha de escrituración.

iv. Tasa de interés:

Se aplicará la tasa de interés activa del préstamo vigente más medio punto porcentual adicional en los casos de créditos en mora. Para refinanciar deudas cuando el deudor tenga más de un crédito y si al menos uno de los préstamos presenta mora, la tasa a aplicar será la más alta de los créditos de la operación a refinanciar, más medio punto porcentual adicional en los casos de créditos en mora.

v. Garantía:

Primera hipoteca a favor de FONAVIPO, sobre el inmueble propiedad del deudor. En casos especiales se podrá aceptar garantía hipotecaria adicional.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

MÓDULO III: RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES

vi. Forma de pago:

La forma de pago de acuerdo con lo establecido en Módulo II, romano II. FORMAS DE PAGO.

vii. Otras condiciones:

Para aquellos deudores cuyos ingresos provengan de la prestación de servicios a uno o más patronos del sector formal, deben librar órdenes irrevocables de descuento a cada uno de los patronos o pagadores respectivos, para que de sus sueldos retengan la cuota mensual de amortización del préstamo; una vez aceptadas las órdenes de descuento, deben librar órdenes originales, al Área donde se formalice el crédito.

C. REPROGRAMACIÓN POR MORA

Se entenderá por crédito reprogramado a la modificación en las condiciones de amortización del crédito original, pudiendo o no incluir modificación del plazo, sin que se emita un nuevo documento y sin que haya cambio en la referencia del crédito.

D. DACIÓN EN PAGO

FONAVIPO podrá aceptar en pago el inmueble, con lo cual quedará cancelado el crédito hipotecario existente y la deuda a cargo del deudor a la fecha de escrituración de la dación en pago, derivada de los siguientes conceptos:

- a) Saldo de capital.
- b) Intereses vencidos.
- c) Y todos los adeudos y gastos efectuados por FONAVIPO incluyendo el Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces; en los casos que éste se genere, debe incorporarse al valor contable del inmueble.

E. RECUPERACIÓN JUDICIAL

En aquellos casos que habiéndose agotado las gestiones de cobro administrativo y no se hayan logrado arreglos satisfactorios para solventar la mora, se efectuará las gestiones de recuperación por la vía judicial todo en apego a lo establecido en las Leyes de la República y el contrato de crédito.

F. ADQUISICIÓN VIVIENDA USADA CON GRAVAMEN FONAVIPO, PLAN SANEAMIENTO DE MORA

Para aquellos(as) deudores(as) de FONAVIPO que se encuentren en mora, con saldos vencidos de más de 90 días; podrán vender el inmueble al menos por el saldo de la deuda del crédito adquirido con FONAVIPO.

Si el usuario que va a adquirir la vivienda por el precio convenido con el deudor del crédito, FONAVIPO podrá otorgar financiamiento en esta operación de acuerdo con lo establecido en el Manual de Créditos en condiciones normales de vivienda usada. Para estos casos el monto a financiar debe ser menor o igual al valor del valúo del inmueble.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 5

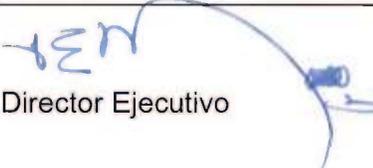
MÓDULO III: RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS A USUARIOS FINALES

G. REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA

En el caso de créditos en mora, FONAVIPO podrá ofrecerles a los(as) deudores(as) la alternativa de reestructuración de la deuda, siempre que el mutuo hipotecario así lo permita, reestructuración que consistirá en trasladar los adeudos vencidos totales a la última cuota del plazo pactado, la cual al vencimiento podrá ser refinanciada hasta por un plazo adicional de 30 meses.

H. AMPLIACIÓN DE PLAZO POR MORA

En los casos de préstamos en mora cuyo plazo no haya caducado, FONAVIPO podrá ofrecerles la alternativa de ampliación del plazo hasta por 30 meses, modificando únicamente la condición del plazo; sin requerir de nuevo documento contractual y conservando el número de referencia del préstamo.


Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

CÓDIGO: DE-N-048
FECHA: NOVIEMBRE DE 2023
REVISIÓN: 3
PÁGINA: 1

MÓDULO IV: OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES Y VIGENCIA

OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES Y VIGENCIA

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA

| | | |
|---|------------------|--|
|  | NORMATIVA | CÓDIGO: DE-N-048 FECHA: NOVIEMBRE DE 2023 REVISIÓN: 3 PÁGINA: 2 |
| MÓDULO IV: OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES Y VIGENCIA | | |

I. OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES

A. Autorización para alquiler de inmuebles

FONAVIPO podrá autorizar al deudor para que dé en alquiler simple el inmueble hipotecado, por causa justificada y previo estudio de la solicitud de cada caso.

B. Financiamiento a inmuebles recuperados

Condiciones para la venta de inmuebles recuperados.

1. FONAVIPO podrá financiar la adquisición de inmuebles recuperados a sujetos de crédito de acuerdo con las políticas crediticias, con el propósito de eliminar dichos inventarios.
2. En aquellos casos en que el valor contable del inmueble sea mayor que el precio de venta debe solicitarse a Junta Directiva la correspondiente autorización para llevar a pérdida dicha diferencia.
3. El precio de venta del inmueble será establecido con base en los términos y condiciones que determine la Junta Directiva.
4. FONAVIPO podrá vender al contado a personas naturales o jurídicas, unidades o grupos de sus inmuebles recuperados, considerando un descuento previo valúo, y de acuerdo con el estado y condición en que se encuentren dichos inmuebles.
5. Una vez que estos hayan sido reparados, puestos en condiciones habitables y que cumplan con la normativa de los organismos correspondientes, FONAVIPO podrá otorgar financiamiento a sujetos de crédito para adquirirlos, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Política Crediticia para la adquisición de vivienda nueva.
6. Lo no contemplado en esta normativa será aprobado por Junta Directiva.

II. VIGENCIA

1. Este Manual sustituye el aprobado por Junta Directiva de acuerdo a lo siguiente:
 - a) Acta No. 1276/1301/12/2022, Acuerdo No. 9251/1276 de fecha 21 de diciembre de 2022.
 - b) Acta No. 1283/1308/02/2023, Acuerdo No. 9304/1283 de fecha 15 de febrero de 2023.
2. Las modificaciones de este Manual se han efectuado de conformidad a lo aprobado por Junta Directiva en fecha 1 de noviembre de 2023, Acuerdo No. 9493/1314 Acta No. 1314/1339/11/2023.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA