



## Política para la Venta con Pago Diferido de Activos Extraordinarios no Calificados Como de Interés Social.



Página 1 de 8	Código: IAF 64	Responsable: DECOREA	Aprobado: Sesión No. CA-36/2013 del 29 de agosto de 2013 y Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
---------------	----------------	-------------------------	--

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*





## Índice

1	<b>GENERALIDADES</b>	<b>3</b>
	1.1. Antecedentes	3
	1.2. Objetivo	3
	1.3. Base Legal	3
	1.4. Ámbito de aplicación	4
2	<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>4</b>
3	<b>NORMAS ESPECÍFICAS</b>	<b>5</b>
4	<b>RESPONSABILIDADES</b>	<b>7</b>
5	<b>VIGENCIA Y DIVULGACION</b>	<b>8</b>



13



## 1. GENERALIDADES

### 1.1. Antecedentes

El FOSAFFI como parte de su inventario cuenta con activos extraordinarios de difícil comercialización, ya sea por su alto grado de deterioro, abandono, desmantelamiento, ubicación, inseguridad, entre otros problemas. Lo anterior, unido a la falta de financiamiento por las instituciones financieras a este tipo de inmuebles, los vuelve poco atractivos para los potenciales compradores, reduciendo aún más las posibilidades de venta en el mediano y largo plazo de estos activos.

### 1.2. Objetivo

Ante tales circunstancias se emite la presente política, que tiene como objetivo promover la venta de activos extraordinarios del FOSAFFI de difícil comercialización y que no estén calificados como de interés social, por medio del otorgamiento de facilidades para la adquisición de los mismos.

### 1.3. Base Legal

Reglamento del Comité Administrador artículo 3 literal d), por medio del cual se faculta a dicho Comité a otorgar facilidades crediticias para la venta de inmuebles que por alguna característica especial como su tamaño, dificultad para ser considerado como garantía, entre otros requieran de facilidades crediticia para su comercialización, de acuerdo a los lineamientos y políticas que emita el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva para tal efecto.

Título III. De la Venta de Activos Extraordinarios y otros propiedad del Fondo Capítulo I Disposiciones Generales, de la Normativa de Administración de Activos del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, Art. 34 inciso 2 Forma de Pago, en el que se señala que se podrá aceptar el pago de la venta de activos extraordinarios por medio de cuotas u otras facilidades crediticias de acuerdo a los lineamientos y políticas que emita el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva para tal efecto.



Página 3 de 8	Código: IAF 64	Responsable: DECOREA	Aprobado: Sesión No. CA-36/2013 del 29 de agosto de 2013 y Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
---------------	----------------	-------------------------	---



#### 1.4. Ámbito de aplicación

La presente política aplicará para las operaciones de otorgamiento de pagos diferidos en la venta de activos extraordinarios del Inventario del FOSAFFI aprobado por el Comité Administrador que no hayan sido calificados como de interés social y cuyo precio fijado sea menor o igual a CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$50,000.00) y que cumplan con las características que en la presente Política se definen.

Así mismo, se podrá otorgar la modalidad de pago anterior para la venta de activos con precios fijados mayores a CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$50,000.00), siempre que el monto de pago diferido no exceda de CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$45,000.00), y así lo determine el Comité Administrador.

Para los fines de este documento el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero podrá llamarse "el Fondo" o "FOSAFFI".

## 2. NORMAS GENERALES

- 2.1 Para que una solicitud de pago diferido sea aceptada a trámite, deberá ser presentada con la documentación mínima requerida en esta política.
- 2.2 Toda solicitud de pago diferido deberá ser sometida a aprobación del Comité Administrador.
- 2.3 Las facilidades que otorga esta Política no serán aplicables a los Directores, Asesores, Funcionarios y Empleados del Fondo, cónyuges o convivientes de éstos, parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, y sociedades en que participen en más del 25% del capital social, por sí o por interpósita persona. También queda prohibida la participación de las personas antes indicadas como deudores, codeudores u otras formas que garanticen la obligación principal de cualquier persona que está adquiriendo el bien en venta, siempre que dicha obligación tenga como destino pago del precio del mismo.



Página 4 de 8	Código: IAF 64	Responsable: DECOREA	Aprobado: Sesión No. CA-36/2013 del 29 de agosto de 2013 y Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
---------------	----------------	-------------------------	--

B

SW



### 3. NORMAS ESPECÍFICAS

#### 3.1. CONDICIONES DEL PAGO DIFERIDO.

##### Sujetos de crédito

1. Podrán gozar con el beneficio de venta con pago diferido de los activos señalados en esta Política, las personas naturales que cumplan con los requisitos aquí señalados. El solicitante, sus fiadores o codeudores no deberán estar calificados en categorías de riesgo C, D o E en la Central de Riesgos de la Superintendencia del Sistema Financiero y en el FOSAFFI, caso contrario, se rechazarán las solicitudes.

##### Destino del pago diferido.

2. El otorgamiento de pagos diferidos será aplicable para la compra de activos extraordinarios propiedad del FOSAFFI, que sean de difícil comercialización y reúnan las siguientes características:
  - a. Activos que estén factibles para la venta y no estén calificados como de interés social.
  - b. Activos con vocación agropecuaria, turística, comerciales o de vivienda, con problemas de seguridad, acceso, deterioro, desmantelados, bajo atractivo comercial u otros problemas que hagan difícil su comercialización.
  - c. Activos que no son aceptados como garantía en el sistema financiero.

##### Monto del pago diferido

3. El monto de pago diferido máximo será de hasta el 90% del precio fijado, y en casos de inmuebles mayores a CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 50,000.00), no podrá ser mayor de CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$45,000.00).

##### Pagos en concepto de primas

4. El solicitante de pago diferido deberá cancelar el 10% del valor fijado del activo extraordinario, en concepto de prima; la cual quedara en concepto de arras en caso que no se concrete la venta.

Página 5 de 8	Código: IAF 64	Responsable: DECOREA	Aprobado: Sesión No. CA-36/2013 del 29 de agosto de 2013 y Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
---------------	----------------	-------------------------	--





### **Plazo máximo de los pagos diferidos**

5. El plazo máximo para amortización de los préstamos será de 30 años.

### **Tasas de interés.**

6. La tasa de interés aplicable a los pagos diferidos otorgados será del 6% anual, la cual podrá ser modificada por el Comité Administrador de acuerdo a las políticas emitidas para tal efecto.
7. La tasa de interés moratoria aplicable por incumplimiento de las cuotas definidas en el pago diferido será del 5% anual.

### **Cuotas de pago**

8. Las cuotas mensuales se establecerán en función del monto del pago diferido, la tasa de interés y el plazo.

### **Garantías:**

9. La garantía hipotecaria será el mismo inmueble sobre el que se otorgue el pago diferido y deberá representar al menos el 110% del monto otorgado.
10. También podrá adicionarse otro bien inmueble en complemento a la garantía del activo otorgado en pago diferido, en este caso, no se aceptaran garantías gravadas con segunda hipoteca, ni derechos en proindivisión .
11. En el caso de empleados del sector formal deberá exigirse orden de descuento de las cuotas en el salario a favor del FOSAFFI.

### **3.2. REQUISITOS PARA LA TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES.**

12. Los requisitos para tramitar las solicitudes son los siguientes:

#### **Personas Sector Formal:**

- a) Solicitud debidamente completada.
- b) Fotocopia del Documento Único de Identidad y NIT del solicitante (s.)
- c) Constancia de sueldo original que detalle tiempo de servicio, cargo, sueldo fijo y descuentos respectivos.
- d) Taco del Seguro Social del solicitante (s).
- e) Ser mayor de edad hasta los 56 años.





- f) Ser sujeto de seguro de deuda, de lo contrario incorporar a un co-deudor que cumpla con las condiciones de la aseguradora.
- g) Presentar un buen record crediticio.

**Personas Sector Informal**

- a) Llenar la solicitud y comprobación de ingresos según el tipo de actividad conforme lo solicite el FOSAFFI
- b) Fotocopia de Documento Único de Identidad
- c) Ser mayor de edad hasta los 56 años.
- d) Ser sujeto de seguro de deuda, de lo contrario incorporar a un codeudor que cumpla con las condiciones de la aseguradora.
- e) Presentar un buen record crediticio.

El FOSAFFI se reserva el derecho de solicitar otra documentación necesaria para procesar o aprobar las solicitudes de compra de activos con pago diferido que se le presenten.

**Solicitud de compra con pago diferido**

- 13. Las solicitudes deberán presentarse en los formularios que FOSAFFI proporcione y deberán llenarse,, con todos los datos requeridos.

**3.3. CASOS NO PREVISTOS.**

- 14. En lo no previsto en esta Política se aplicará lo que dispone la Política de financiamientos del FOSAFFI, y en lo no determinado será el Comité Administrador y/o el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva, quien resuelva cada uno dentro de sus competencias.

**4. RESPONSABILIDADES**

**4.1 Gerencia General**

- a. Emitir las instrucciones necesarias para la operativización de este documento.
- b. Presentar a propuesta del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos las solicitudes de pago diferido al Comité Administrador



Página 7 de 8	Código: IAF 64	Responsable: DECOREA	Aprobado: Sesión No. CA-36/2013 del 29 de agosto de 2013 y Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
---------------	----------------	-------------------------	---



#### 4.2 Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos

- a. Recibir, analizar y proponer las ventas con pago diferido a la Gerencia para que sean sometidos a aprobación del Comité Administrador.
- b. Comunicar las resoluciones tomadas por Comité Administrador.
- c. Llevar seguimiento permanente al cumplimiento de los pagos diferidos otorgados.
- d. Notificar los acuerdos de Comité Administrador.

#### 5. VIGENCIA Y DIVULGACION

1. Esta Política entrará en vigencia a partir de su aprobación.
2. La Gerencia General publicará este instrumento en la intranet Institucional.



Página 8 de 8	Código: IAF 64	Responsable: DECOREA	Aprobado: Sesión No. CA-36/2013 del 29 de agosto de 2013 y Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
---------------	----------------	-------------------------	--

JS