



POLÍTICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS CON VOCACIÓN HABITACIONAL Y DE INTERÉS SOCIAL

Modificaciones:

1/ Comité Administrador, Sesión No. CA-34/2010 del 28 de octubre de 2010. Consejo Directivo, Sesión No. CD-42/2010 del 8 de noviembre de 2010.

2/ Comité Administrador, Sesión No CA-26/2013 del 27 de junio de 2013. Consejo Directivo, Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.

Aprobado en Comité Administrador, Sesión No CA-32/2010 del 7 de octubre de 2010. Consejo Directivo, Sesión No. CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010.



CONTENIDO

INTRODUCCION 2

1 GENERALIDADES..... 2

1.1. Objetivo del Instrumento Administrativo..... 2

1.2. Ámbito de aplicación..... 2

1.3. Marco normativo..... 3

2 NORMAS GENERALES..... 3

2.1. De los Activos Extraordinarios sujetos a esta Política..... 3

2.2. Mecanismos de Pago..... 4

3 NORMAS ESPECÍFICAS..... 5

3.1. Evaluación de capacidad para pago en cuotas o pago diferido..... 5

3.2. Componentes para determinar el valor de la cuota o del pago diferido. . 7

3.3. Interés y plazo de los pagos en cuotas o pago diferido..... 8

3.4. Descuentos por pronto pago..... 8

3.5. Condiciones del pago diferido..... 9

3.6. Documentos a presentar por el solicitante 10

4 DISPOSICIONES GENERALES..... 11

5 VIGENCIA Y DIVULGACIÓN 11

Página 1 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
----------------	------------------	----------------------	--



[Handwritten signature]

B



Gobierno de la República de El Salvador

Política para la Venta de
Activos Extraordinarios con Vocación
Habitacional y de Interés Social



INTRODUCCION

El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) cuenta entre el inventario de activos Extraordinarios, inmuebles con vocación habitacional que son considerados como de interés social.

Algunos de estos inmuebles se encuentran deteriorados, la mayoría están usurpados y en zonas consideradas de alto riesgo en cuanto a seguridad. Por las condiciones mencionadas, los inmuebles no son aceptados como garantía en las instituciones financieras bajo los mecanismos de crédito tradicionales, por lo que su comercialización se vuelve difícil bajo las estrategias que hasta la fecha ha venido utilizando el FOSAFFI.

Además, la principal característica socioeconómica de las personas que habitan actualmente los inmuebles, es que pertenecen en su mayoría al sector informal de la economía, con bajos ingresos y de tipo variable (en promedio ganan 2 salarios mínimos), situación que no les permite tener acceso en el sistema financiero al financiamiento para la compra de los inmuebles, por ello el Fondo con la finalidad de propiciar las condiciones para comercializar éstos activos presenta en éste documento la política de venta de activos extraordinarios con vocación habitacional considerados de interés social.

1 GENERALIDADES

1.1. Objetivo del Instrumento Administrativo.

Establecer los lineamientos para la venta de activos extraordinarios con vocación habitacional y de interés social, contribuyendo con ello a la pronta recuperación y comercialización de los activos del Fondo.

1.2. Ámbito de aplicación.

Esta política será aplicada por el Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos del Fondo, así como por todas aquellas unidades que participen en el proceso de venta de activos extraordinarios con vocación

Página 2 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
----------------	------------------	----------------------	--



habitacional y de interés social, de acuerdo a los lineamientos señalados en la presente Política.

1.3. Marco normativo.

Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Artículos 4, literal d) y 11 inciso 4º.

Reglamento Interno del Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

Normativa de Administración de Activos del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

2 NORMAS GENERALES

2.1. De los Activos Extraordinarios sujetos a esta Política.

1. Para efectos de esta Política, se considerarán activos extraordinarios con vocación habitacional y de Interés Social, aquellas casas, apartamentos y terrenos que reúnan la característica citada en el literal c) y al menos una de las características indicadas en los literales a) o b) siguientes: 2/
 - a) Con riesgo de ser usurpados y en zonas de riesgo delincuencia. 2/
 - b) Identificados como de difícil comercialización en el corto plazo. 2/
 - c) Valorados hasta US\$28,500.00. 2/

El Comité Administrador del FOSAFFI, tomando en consideración las características anteriores calificará los activos extraordinarios específicos sujetos a esta política.

2. Las personas que habiten los activos extraordinarios sujetos a esta Política, gozarán de derecho preferente para la venta, y siempre que cumplan los requisitos de la presente política.
3. Los activos se venderán en las condiciones físicas existentes al momento de la venta y no se realizarán ningún tipo de reparaciones ni mejoras a los

<p>Página 3 de 11</p>	<p>Código: IAF62</p>	<p>Responsable: DECOREA</p>	<p>Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.</p>
-----------------------	--------------------------	-----------------------------	--



13



mismos, no obstante lo anterior se podrá hacer reparaciones si son indispensables para que los inmuebles tengan las condiciones básicas de habitabilidad, previa justificación de la unidad correspondiente. Los inmuebles se venderán libres de gravámenes y solventes de todos sus servicios e impuestos. 2/

- 4. El Fondo como propietario de los activos sujetos de ésta Política, considerará como parte del precio de la venta, los valores que canceló en concepto de servicios básicos, impuestos municipales y gastos de reparaciones efectuados en los inmuebles para dejarlos en condiciones habitables, a los compradores que sean calificados para la aplicación de esta Política y que hayan habitado los inmuebles con anterioridad a la venta de los mismos.

2.2. Mecanismos de Pago.

- 5. Los activos se podrán vender ya sea por medio de cuotas o pago diferido, o al contado de forma directa una vez el Comité Administrador fije su precio y lo califique como de interés social según lo disponen estas Políticas. Se aceptarán pagos en efectivo hasta por US\$5,000.00 o cheque certificado. 2/
- 6. En el caso del pago en cuotas o pago diferido, para poder ser beneficiado con esta forma de pago, habrán de concurrir las siguientes características en las personas interesadas:
 - a) Personas naturales con edad comprendida entre los 18 y los 65 años, en caso de encontrarse en el rango de 55 a 65 años deberá incorporarse un codeudor solidario, que habiten o no los inmuebles.
 - b) Pertenecientes tanto al sector formal como al de ingresos variables.
 - c) Que no sean deudores del Fondo en categoría de riesgo "D" y/o "E", o tengan un saldo insoluto proveniente de una adjudicación o dación en pago.
 - d) Tener ingresos familiares que no sobrepasen los cuatro salarios mínimos, que demuestren que no poseen otros inmuebles a través de la carencia de bienes con una vigencia de 6 meses y de la jurisdicción donde se ubique el inmueble y que cumplan con todos los requisitos establecidos en la presente política. 2/

Página 4 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA
----------------	---------------	----------------------

Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.



En los casos justificados, el Comité Administrador puede calificar como beneficiarios de la Política para la Venta de Activos Extraordinarios con Vocación Habitacional y de Interés Social, a las personas que tengan más de cuatro salarios mínimos como ingreso familiar. 1/

- e) Presentar previamente toda la documentación requerida en la solicitud (anexo 1).
- 7. En caso que los solicitantes tengan problemas para la cancelación de sus cuotas o pagos diferidos, deberán gestionar ante el Fondo la revisión de su caso y para solucionarlo dispondrán de un plazo de 6 meses para ello, caso contrario se trasladará al cobro judicial. 2/

3 NORMAS ESPECÍFICAS

3.1. Evaluación de capacidad para pago en cuotas o pago diferido.

- 8. Debido a que gran parte de los beneficiarios de la venta con pago en cuotas o pago diferido serán clientes del sector informal y con ingresos variables, la evaluación estará enfocada en analizar la capacidad de pago que posean.
- 9. Para efectos de comprobar la capacidad de pago de los clientes, se suscribirá un contrato de arrendamiento con promesa de venta por 6 meses, tiempo en el cual los clientes cancelarán cuotas mensuales y sucesivas equivalentes al valor de la cuota pago diferido.

Cuando por razones como enfermedad del solicitante, desempleo o pérdida de la fuente de ingreso del sector informal, amenazas a la integridad física de la familia beneficiada, trámites pendientes de legalización del activo, se genere atraso en el pago de los 6 meses del contrato de arrendamiento con promesa de venta, se podrá solicitar prórroga del contrato, siempre y cuando no hayan transcurrido 3 meses de atraso en el pago de cuotas, ante lo cual deberá reiniciar el requisito hasta cumplir con los 6 meses continuos. 2/

- 10. A efecto de darle cumplimiento al supuesto detallado en el numeral anterior, el arrendatario gozará de un margen de 5 días hábiles para cancelar la cuota que le fuere asignada, contados a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento que le corresponda.

Página 5 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
----------------	------------------	----------------------	--



[Handwritten signature]



Gobierno de la República de El Salvador

*Política para la Venta de
Activos Extraordinarios con Vocación
Habitacional y de Interés Social*



11. Finalizado el contrato antes mencionado, en términos satisfactorios, es decir habiendo cancelado puntualmente por 6 meses los cánones asignados, se calificará al cliente para optar a la venta de éstos activos por medio de pago en cuotas o pagos diferidos.
12. Los clientes que actualmente se encuentran bajo la modalidad de arrendamiento simple de los activos extraordinarios con vocación habitacional y social que a la fecha que entre en vigencia la presente Política, cumplan lo mencionado en el numeral anterior, automáticamente serán calificados para optar al pago en cuotas o pago diferido y se les aplicará para determinar la cuota a pagar lo dispuesto en el numeral 18 del Literal C, considerando únicamente los valores de las cuotas de arrendamientos de 6 meses.
13. Las personas calificadas deberán presentar toda la documentación requerida para optar a la modalidad de pago diferido a más tardar en la primera semana después de haber finalizado el contrato de arrendamiento.
14. El Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos será el responsable de analizar las solicitudes recibidas para optar a la modalidad de pago diferido o por medio de cuotas, las cuales deberán presentarse al Comité Administrador del Fondo para su autorización en un plazo no mayor de 30 días hábiles después de haber sido presentada la documentación completa, salvo que por alguna causa ajena al Departamento, el Comité Administrador no lo conociera, en cuyo caso se prorrogará dicho plazo. 2/

Posterior a su aprobación deberán formalizarse en un plazo que no sobrepase los 30 días hábiles contados a partir de su comunicación, el cual podrá ser ampliado por 30 días más por la Presidencia o la Gerencia General y en exceso de 60 días será autorizado por el Comité Administrador. 2/
15. Las personas que hayan adquirido inmuebles mediante esta modalidad no podrán transferirlos a terceros sin la autorización del FOSAFFI y previo análisis del futuro adquirente o la cancelación respectiva de la obligación.
16. Aquellos casos en los que los arrendatarios no cumplan con las obligaciones impuestas en el contrato, no serán considerados como sujetos para beneficiarse con el pago en cuotas o pago diferido y los valores recibidos en concepto del arrendamiento se llevarán a la cuenta denominada "productos del Fondo".

Página 6 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
----------------	------------------	----------------------	--





Gobierno de la República de El Salvador

Política para la Venta de
Activos Extraordinarios con Vocación
Habitacional y de Interés Social



17. Las personas que estén usurpando los inmuebles y se acojan al presente esquema de venta, deberán mostrar su interés en un plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que reciban la comunicación sobre la disponibilidad de adquisición del inmueble con la modalidad de pago en cuotas o pago diferido; si en el plazo anterior no se obtiene respuesta, el Fondo iniciará los trámites para el desalojo en un plazo de 60 días contados a partir del día siguiente del vencimiento del plazo de 30 días antes señalado.

3.2. Componentes para determinar el valor de la cuota o del pago diferido.

18. Para efectos de establecer el valor de la cuota o del pago diferido, se considerará lo siguiente:

- a) El precio de venta del inmueble fijado por el Comité Administrador de acuerdo a la Normativa.
- b) La incorporación o disminución de los valores cancelados en concepto de arrendamiento con promesa de venta, una vez se haya deducido lo siguiente:
 - Los valores en que haya incurrido el Fondo para vender el inmueble solvente en sus servicios básicos e impuestos, en la parte proporcional que les corresponde a los compradores a partir de la fecha que habitan el inmueble.
 - Los gastos de escrituración y registrales.
 - Los gastos realizados en reparaciones conforme a lo señalado en esta Política. 2/
 - Otros gastos efectuados por el Fondo conforme a las disposiciones de esta Política. 2/
- c) Si existe remanente se considerará como un abono al precio de venta del inmueble.
- d) El valor resultante de los literales anteriores, será el que se diferirá en los plazos señalados en esta Política y sobre el cual se establecerá la cuota según los plazos y tasas de interés respectiva.

Página 7 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
----------------	------------------	----------------------	--



[Handwritten signature]



- e) Al valor de la cuota anterior según lo dispuesto en el numeral anterior, se le incorporará los pagos de seguro correspondientes, siendo este el valor total de la cuota a pagar de forma mensual.

En aquellos casos en los cuales la vivienda se está cancelando o recibiendo en pago parcial con Certificados de Contribución de Vivienda, el FOSAFFI absorberá los costos para que las viviendas estén solventes de impuestos y servicios, excepto las multas, reconexiones y pagos de registros, los cuales deberán de ser cobrados a los compradores. 1/

- 19. Los valores pagados en concepto de cuotas o pagos diferidos según lo dispuesto anteriormente, se aplicarán en el siguiente orden: 1º a seguros, 2º a intereses y 3º al valor pendiente de pago del precio del inmueble.

3.3. Interés y plazo de los pagos en cuotas o pago diferido.

- 20. El plazo para la venta de activos extraordinarios con la modalidad de pago en cuotas o pago diferido, se establecerá acorde a la capacidad de pago de los solicitantes y no podrá exceder de treinta años. 2/
- 21. Por el aplazamiento del pago del precio de venta del inmueble y otras obligaciones a cargo de los beneficiarios, el comprador pagará una tasa de interés de la siguiente forma: del 2.25% para plazos de hasta 10 años, de 2.75% para plazos de 10 a 15 años, de 3.25% para plazos de 15 a 20 años, de 3.75% para plazos de 20 a 25 años, de 4.25% para plazos de 25 a 30 años. Esta tasa de interés se calculará sobre saldos diarios pendientes de pago y se pagará de forma mensual junto con las cuotas de seguros. 2/

3.4. Descuentos por pronto pago.

- 22. Para incentivar el pronto pago el Fondo reconocerá hasta el 15% de descuento sobre el precio de venta del activo, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tiempo Plazo	Descuento sobre el precio de venta.
Primeros 3 años	15%
Del 4º al 6º año	10%

Página 8 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
----------------	------------------	----------------------	--



El descuento será aplicable únicamente en la cancelación total,

3.5. Condiciones del pago diferido.

23. Los pagos en cuotas o pago diferido que se otorguen conforme a ésta Política se registrarán por las siguientes condiciones:

- a. **Destino:** Adquisición de activos extraordinarios propiedad del Fondo con vocación habitacional e interés social.
- b. **Valor:** A considerar para pago diferido según lo dispuesto en el Capítulo III, Normas Específicas, Literal B, numeral 18. 1/
- c. **Plazo:** hasta 30 años. 2/
- d. **Tasa de interés:** Desde 2.25% hasta 4.25% anual durante la vigencia del plazo para el pago diferido. 2/
- e. **Tasa de interés moratoria:** 2% anual, calculada sobre los valores en mora del pago diferido.
- f. **Forma de pago:** Cuotas mensuales uniformes.
- g. **Garantía:** Primera Hipoteca a constituirse sobre el inmueble por adquirir, excepto cuando se haya pagado el precio de la vivienda en forma parcial con Certificados de Contribución. 1/

Firma solidaria, cuando los deudores sean mayores de 55 años de edad.

h. Condiciones Especiales:

1. Formalización del Contrato de Arrendamiento con promesa de venta del inmueble por adquirir.
2. Cumplimiento continuo del pago del arrendamiento por un período de 6 meses para calificar a la venta de activos extraordinarios con esta modalidad.

<p>Página 9 de 11</p>	<p>Código: IAF62</p>	<p>Responsable: DECOREA</p>	<p>Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.</p>
-----------------------	--------------------------	-----------------------------	--



[Handwritten signature]

3. Los clientes previamente calificados podrán optar al pago por cuotas y no tendrán que cumplir con las condiciones 1 y 2 antes mencionadas.
4. Certificación de carencia de bienes de la jurisdicción donde se ubique el inmueble. 2/

i. Otras Condiciones:

El cliente designará el notario ante el cual desea formalizar la escritura pública de compraventa con hipoteca.

Aceptación de la contratación de la póliza colectiva del seguro de vida y daños del Fondo

j. Plazo para formalizar: 30 días hábiles. 2/

3.6. Documentos a presentar por el solicitante

24. Para optar al pago por medio de esta modalidad, los interesados deberán presentar la siguiente documentación:

a) Sector Formal:

1. Solicitud debidamente completada.
2. Fotocopia de Documento Único de Identidad y NIT del solicitante (s)
3. Certificación de carencia de bienes.
4. Constancia de sueldo original que detalle tiempo de servicio, cargo, sueldo fijo y descuentos respectivos.
5. Taco del Seguro Social del solicitante (s).
6. Ser mayor de edad hasta los 65 años.
7. Ser sujeto de seguro de deuda, de lo contrario incorporar a un co deudor.
8. Presentar un buen record crediticio.
9. Sus ingresos deberán ser hasta de 4 salarios mínimos, por grupo familiar.
10. Haber suscrito un contrato de arrendamiento por un plazo de 6 meses y haber cancelados las cuotas ininterrumpidamente.

b) Sector Informal

1. Llenar la solicitud (formulario de ingresos)
2. Fotocopia de Documento Único de Identidad y NIT del solicitante (s)
3. Certificación de carencia de bienes.
4. Ser mayor de edad hasta los 65 años.

Página 10 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
-----------------	------------------	----------------------	--





Gobierno de la República de El Salvador

*Política para la Venta de
Activos Extraordinarios con Vocación
Habitacional y de Interés Social*



5. Ser sujeto de seguro de deuda, de lo contrario incorporar a un codeudor.
6. Sus ingresos deberán ser hasta de 4 salarios mínimos, por grupo familiar.
7. Haber suscrito un contrato de arrendamiento por un plazo de 6 meses y haber cancelado las cuotas ininterrumpidamente.

4 DISPOSICIONES GENERALES

25. La Presidencia del FOSAFFI autorizará procedimientos necesarios para operativizar ésta política.
26. El Fondo podrá suscribir convenios o contratos con instituciones públicas o privadas, personas naturales o jurídicas para realizar evaluación socioeconómica de solicitantes de crédito, formalización de contratos, trámites registrales, de peritajes de valuación, entre otros.
27. En lo que no contradiga la presente política se aplicará lo dispuesto en las Políticas de Crédito del FOSAFFI autorizadas en el Comité Administrador Sesión No. CA-13/2007 del 24 de mayo de 2007.
28. Toda situación no prevista en la presente Política será resuelta por el Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero y/o por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, en su caso.

5 VIGENCIA Y DIVULGACIÓN

1. La presente política, entrará en vigencia a partir del 1º de noviembre de 2010.
2. Esta política será divulgada a todas las unidades por la Gerencia General, a través de la Intranet Institucional o por otros medios disponibles, sin restricciones de consulta interna.

Modificaciones:

1/ Comité Administrador, Sesión No CA-34/2010 del 28 de octubre de 2010. Consejo Directivo, Sesión No. CD-42/2010 del 8 de noviembre de 2010.

2/ Comité Administrador, Sesión No CA-26/2013 del 27 de junio de 2013. Consejo Directivo, Sesión No. CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.

Página 11 de 11	Código: IAF62	Responsable: DECOREA	Aprobado: CA-32/2010 del 07 de octubre de 2010 y CD-37/2010 del 13 de octubre de 2010. Última reforma: CA-26/2013 del 27 de junio de 2013 y CD-32/2013 del 9 de septiembre de 2013.
-----------------	------------------	----------------------	--

