

# CÓDIGO 706

## INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

<b>Autorizado:</b>	Junta Directiva No. JD-113/2017 Punto V), de fecha 22 de junio de 2017
<b>Revisado:</b>	Gerente General
	Gerente de Servicio al Cliente
	Gerente de Planificación
	Jefe Área de Desarrollo Organizacional
<b>Responsable de Proceso:</b>	Jefe Área de Activos Extraordinarios

**“Este documento es conforme al original firmado”**

<b>Fecha de creación:</b> 19 de mayo de 2004	<b>Fecha de vigencia:</b> 27 de junio de 2017	<b>Versión:</b> 22
---	--	-----------------------

## ÍNDICE

	<b>Página No.</b>
I. GENERALIDADES.....	3
1. Objetivo(s).....	3
2. Alcance .....	3
3. Definiciones .....	3
II. RESPONSABILIDADES.....	4
III. DISPOSICIONES.....	4
1. Recepción.....	4
2. Valuación .....	5
3. Autorización de precios de venta.....	7
4. Contabilización y constitución de provisión por pérdidas de activos extraordinarios	8
5. Requisitos del Sujeto de Crédito.....	10
6. Venta de activos extraordinarios.....	11
7. Disposiciones de permuta.....	13
8. Adquisición de inmuebles recuperados y cancelación de préstamo vigente .....	14
9. Otras consideraciones .....	15
IV. MODIFICACIONES REALIZADAS .....	16

### I. GENERALIDADES

#### 1. Objetivo(s)

- a) Establecer los términos y condiciones para la administración y venta de los activos extraordinarios.
- b) Ampliar los términos y condiciones del otorgamiento de créditos para atender las necesidades de vivienda y mejorar la calidad de vida de los trabajadores con énfasis en sectores vulnerables a través de los activos extraordinarios.
- c) Disponer de una sana y prudente política financiera para el registro contable y constitución de provisión por pérdidas.

#### 2. Alcance

Este instrumento normativo aplica a las unidades organizativas directamente involucradas en el proceso: Activos Extraordinarios, Recuperación Judicial, Escrituración, Préstamos, Valúos de Garantías, Ventas, Registro de Documentos, Atención al Cliente, Aprobación de Créditos, Tesorería y Custodia, Contabilidad, Administración de Cartera y Agencias según corresponda.

#### 3. Definiciones

Para efectos de este instrumento al Fondo Social para la Vivienda se le denominará "Fondo". Además se definen los aspectos siguientes:

##### a) Activo extraordinario

Inmuebles recuperados por el Fondo, originados por:

- i. Adjudicación en pago: Acto judicial que consiste en la atribución de un inmueble a través de una pública subasta.
- ii. Dación en pago Es la acción de entregar un inmueble a cambio de cancelar los saldos del préstamo pendiente de pago.
- iii. Inmuebles legalizados: activos fijos del Fondo que por medio de proceso de legalización se convierten en activos extraordinarios.
- iv. Permuta Un contrato por el cual cada uno de los contratantes (Fondo y cliente) se obliga a dar un inmueble a cambio de otro.
- v. Recompra a favor del Fondo: compraventa en la que el deudor devuelve al Fondo el inmueble vendido o hipotecado.

##### b) Administración Superior

Se refiere al Presidente y Director Ejecutivo y Gerente General.

- c) RAM  
Reparación, ampliación y/o mejora.
- d) SSF  
Superintendencia del Sistema Financiero.

## II. RESPONSABILIDADES

### 1. De Junta Directiva

Autorizar el precio de venta de los activos extraordinarios a propuesta del Gerente de Servicio al Cliente.

### 2. Del Gerente de Servicio al Cliente

- a) Proponer a la Administración Superior regulaciones para la administración y venta de los activos extraordinarios.
- b) Gestionar la autorización del precio de venta de los activos extraordinarios y presentar informe a Junta Directiva sobre dichas autorizaciones periódicamente.
- c) Proponer a Junta Directiva trasladar del inventario disponible, activos extraordinarios dictaminados como pérdidas totales o terrenos de viviendas dañadas.

### 3. Del Jefe Área de Activos Extraordinarios

- a) Administrar el inventario de los activos extraordinarios.
- b) Estimar la propuesta de precio de venta de los activos extraordinarios.
- c) Realizar en conjunto con los Jefes de Agencias, las gestiones para la promoción y venta de los activos extraordinarios, y dar seguimiento a los trámites según corresponda.

## III. DISPOSICIONES

### 1. Recepción

De los activos extraordinarios del Fondo, se llevará un control y registro por parte del Área de Activos Extraordinarios; al ingresar al inventario deberá realizarse un valúo por parte del Perito Valuador a cada uno de los inmuebles para determinar su valor, condiciones en que se encuentra, tales como: tipo, estado, si es habitable o inhabitable.

### 2. Valuación

- a) El valúo o revalúo de los activos extraordinarios, ingresados o existentes en el inventario serán realizados por Peritos valuadores especializados contratados por el Fondo y autorizados por la SSF, para determinar su estado, condición y valor económico del bien.
- b) Vigencia del valúo de los activos extraordinarios:
  - i. Todo valúo estará vigente durante un período de 3 años.
  - ii. La vigencia del valúo de los activos extraordinarios con gestión de venta, se mantendrá hasta que se realice la venta al crédito o contado, si al iniciar trámite de la solicitud el valúo está vigente.
  - iii. Para aquellos casos que se requiera actualización de valúos para establecer condición y estado que no fueron considerados en el valúo vigente tomando en cuenta que el informe del valúo no tiene fotografías internas, el inmueble ha sufrido deterioro por desalojo, se encuentre deshabitado, desmantelado u otros y/o habitado por el solicitante, éste podrá gestionar un revalúo.
  - iv. Los activos extraordinarios que se encuentren en trámite con promesa de venta y/o reservados para beneficiarios de Programas Especiales y su precio de venta ya esté autorizado por Junta Directiva, no requerirán actualización del valúo y mantendrán su precio de venta hasta finalizar la formalización del crédito.
- c) Los daños a la construcción, accesorios o acabados de los inmuebles ingresados al inventario deberán cuantificarse y descontarse del valor del inmueble a efecto de financiarle al cliente una habilitación para la reparación de ellos, siempre y cuando, el Perito muestre evidencia que ha ingresado al inmueble y establezca el presupuesto; considerando los siguientes aspectos para el financiamiento de la habilitación:
  - i. El monto de finamiento para habilitación será de un mínimo de \$300.00 hasta un máximo de \$3,000.00.
  - ii. El financiamiento para la compra y habilitación del activo extraordinario estará en función de la capacidad de pago del cliente.
  - iii. El primer desembolso de la habilitación, no podrá ser mayor a \$600.00. Si el monto de habilitación es mayor a \$1,800.00 los desembolsos podrán ampliarse hasta 4 retiros.
  - iv. El Fondo podrá aplicar al préstamo otorgado el saldo por habilitación no gestionado ni retirado por el cliente, sin necesidad de darle previo aviso, en las condiciones siguientes:
    - Tres meses calendario, posteriores a la fecha de escrituración, al no haber retirado ningún desembolso.

- Seis meses calendario, posteriores al último desembolso, el saldo no retirado.
- v. No se otorgará financiamiento para habilitación, sí el cliente tiene más de 6 meses de habitar el inmueble. Si el inmueble ha sido desalojado y el cliente se ha trasladado para habitarlo en un período menor a 6 meses, se podrá incluir en el financiamiento el monto para habilitación a solicitud del cliente y de acuerdo a su capacidad.
- vi. Se podrá dar financiamiento para habilitación adicional en aquellos casos excepcionales con montos mayores a \$3,000.00, tomando en cuenta las condiciones siguientes:
  - La Gerencia Técnica debe revisar y avalar lo solicitado, asimismo elaborar un presupuesto y un plan de desembolsos para la habilitación adicional para realizar los gastos de las reparaciones a incurrir, el cual a la vez debe ser supervisado por dicha Gerencia.
  - El cliente debe presentar solicitud previa al trámite de crédito, donde se compromete a realizar las reparaciones para la habilitación.
  - El cliente deberá demostrar capacidad de pago.
  - El total del monto no deberá exceder a lo autorizado en la Política Crediticia.
  - Será autorizado por Junta Directiva.
- d) Si el cliente no tiene capacidad de pago para el financiamiento de la habilitación total, deberá otorgar una declaración jurada en la que exprese claramente que acepta el inmueble en las condiciones y estado en que se le está vendiendo, y que exonera al Fondo de cualquier responsabilidad presente y futura con relación al inmueble que está comprando.
- e) En aquellos casos en que el Perito Valuador no haya podido ingresar al inmueble para determinar los requerimientos de reparación o adecuación del mismo, el valúo documental se considera válido para el trámite del crédito, el Comité de Créditos podrá autorizar la continuación del trámite de crédito y el cliente de acuerdo a su capacidad de pago, podrá solicitar, 12 meses posteriores a la formalización, un crédito RAM para solventar las reparaciones que requiera el inmueble.
- f) Al realizar el cierre contable a fin de mes, si existen valúos pendientes de ingresar al sistema se deberá incorporar al inventario de activos los valúos promedios, esto con el propósito de realizar el cierre contable oportunamente; se tomará como base para establecer los valúos promedios aquellos efectuados en las zonas y/o urbanizaciones correspondientes y así registrar contablemente los inmuebles afectados para constituirles la provisión por pérdidas correspondiente. Al ingresar posteriormente al sistema de activos el valúo real, se ajustará mensualmente el registro contable.

- g) Todos los activos extraordinarios que de acuerdo al dictamen de la Gerencia Técnica y por autorización de Junta Directiva se determinen:
- Pérdida total, se eliminarán del inventario y serán liquidados contablemente contra la cuenta “Provisión recuperadas normales”.
  - Dañadas, los que se encuentren en condiciones y estado de riesgo se eliminarán del inventario y serán trasladados contablemente a la cuenta “Terrenos viviendas dañadas” con las respectivas provisiones por pérdida al 100% a la fecha del traslado.
- h) Los activos extraordinarios que formen parte del inventario de la cuenta de “Terrenos de viviendas dañadas” sin provisión por pérdida; deberá constituirseles provisión por pérdida al 100% de su valor contable con cargo a la cuenta “Provisión terrenos viviendas dañadas”. Para los casos que resulten de los procesos de depuración del inventario se deberán hacer los ajustes contables correspondientes.
- i) Los activos extraordinarios trasladados a la cuenta de “Terrenos de viviendas dañadas”, deberá actualizárseles el valúo como mínimo cada 5 años, para determinar si aún continúan en el mismo estado de riesgo. Si en la actualización del valúo las condiciones ya no representan riesgo o este haya disminuido y se les puede incorporar las reparaciones en la habilitación podrán disponerse para la venta. En todo caso si se determina como pérdida total se procederá de acuerdo al literal j.
- j) Las viviendas declaradas como inhabitables y que por su estado no reflejan valor de construcción, pero que según el informe de la Gerencia Técnica el terreno no representa riesgo para los clientes y sean factibles para la venta, se colocarán disponibles a la venta únicamente los lotes sin construcción.
- k) A los activos extraordinarios se les podrá realizar: demoliciones, remediciones, estudios de suelo, instalación de mojones, limpieza de terreno, cercado y otros gastos que se requiera para disponerlos a la venta.

### 3. Autorización de precios de venta

- a) El precio de venta de los activos extraordinarios al crédito o contado será autorizado por Junta Directiva de acuerdo al informe de valúo vigente, basado en el valor de reposición a partir del método de costo.
- b) A precio de venta de los activos extraordinarios al contado se les aplicará un descuento considerando lo siguiente:
- Aplican activos extraordinarios con precios de venta de hasta \$32,200.00.
  - Tenencia por años de antigüedad en el inventario de acuerdo a:

Tenencia por años de antigüedad	Descuento
Hasta 1 año	5%
Más de 1 año hasta 5 años	15%
Más de 5 años hasta 10 años	25%
Más de 10 años hasta 15 años	30%
Más de 15 años	35%

- c) Se excluye el descuento al precio de venta de los activos extraordinarios al contado, cuando el solicitante sea el expropietario o cónyuge, compañero(a) de vida, e hijos de éste.
- d) Cuando el solicitante de un activo extraordinario, al crédito o contado, sea el expropietario, cónyuge, compañero(a) de vida e hijos de éste, el precio de venta del activo extraordinario será el valor contable registrado en el inventario; para los casos en que el valor contable sea menor al precio de venta se venderá por el valor mayor.

#### 4. Contabilización y constitución de provisión por pérdidas de activos extraordinarios

- a) Contabilización de ingreso de inmuebles al inventario de activos extraordinarios.
  - i. El valor de adquisición será el que se establezca en la escritura de dación en pago y/o en recompra. Este valor está conformado por la suma de los adeudos de capital, intereses, primas de seguro y costas procesales, efectuándose un cargo a la cuenta “Viviendas recuperadas normales” y se acreditarán las obligaciones correspondientes a cargo del deudor.
  - ii. En los casos de adjudicación judicial de un inmueble se efectuará un cargo a la cuenta “Viviendas recuperadas normales” y se acreditarán las obligaciones correspondientes a cargo del deudor como: capital, intereses, primas de seguro, costas procesales y otras que se determinen.
- b) Contabilización de retiro de activos extraordinarios.
  - i. Por venta al contado. Este caso causará un incremento a las disponibilidades por el valor de venta y un abono a la cuenta “Venta de bienes inmuebles-viviendas”. Simultáneamente se registrará el descargo del inventario que se cargará a la cuenta “Costo de venta de activos extraordinarios-viviendas” y la provisión constituida del bien, abonando la cuenta “Inmuebles para la venta-viviendas recuperadas normales”, por el valor en libros.
  - ii. Por venta con financiamiento. Este caso causará un incremento en préstamos por el valor de venta y un abono a la cuenta “Venta de bienes inmuebles viviendas”. Simultáneamente se registrará el descargo del



inventario que se registrará con cargo a la cuenta “Costo de venta de [activos extraordinarios-viviendas](#)” y la provisión constituida del bien, abonando la cuenta “Inmuebles para la venta-viviendas recuperadas normales”, por el valor en libros.

c) Constitución de provisión por pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación.

i. A los activos extraordinarios deberán constituírseles provisión por pérdida del 100% de su [valúo](#) en un plazo máximo de 2 años contados desde la fecha de su adjudicación, de acuerdo al plazo de tenencia del bien y utilizando el criterio siguiente:

- Se aplicarán las mejores prácticas internacionales; calculando dichas reservas de tenencia sobre [valúo](#), con base a la siguiente gradualidad: para el primer año el 50%; para el segundo año el 100% y que la reserva voluntaria complementaria sumada con la de tenencia no sobrepase del 100% del [valúo](#).
- El ajuste de cobertura se aplicará con cargo a gastos y se abonará a la cuenta de “Provisión [recuperadas normales](#)”.
- Igual criterio se aplicará para el restante año, de acuerdo a los montos calculados con base a los porcentajes detallados en el siguiente cuadro:

Antigüedad en años	Porcentaje
1	50%
2	100%

- El Área de Activos Extraordinarios llevará el control del plazo de tenencia y el cálculo de la provisión, el cual se ejecutará en el módulo de activos extraordinarios en forma mensual, quedando liquidada en dicho proceso la provisión de los activos vendidos durante el mes y actualizada la cobertura de los activos vigentes en inventario según antigüedad.
  - El monto determinado para ajustar el saldo de la provisión antes mencionada será informado al Área de Contabilidad para su contabilización en forma mensual. Registrándose el mismo en la cuenta “Provisión por pérdida-[recuperadas normales voluntaria](#)”, la cual deberá ser conciliada con el control administrativo.
- ii. Después de valorar un activo extraordinario, éste resulte con deterioro, se complementará la provisión por pérdida por tenencia, tomando del saldo existente en la cuenta “Provisión por pérdida-recuperadas normales voluntaria”.
- iii. Como una medida de sanidad financiera, la provisión por pérdida por tenencia de activos extraordinarios, podrá ser mayor al cálculo, siempre

que los indicadores de rentabilidad del Fondo lo permitan. Reflejándose esta diferencia en la cuenta “Provisión [recuperadas normales](#)”, pudiendo utilizarse ésta para reforzar la reserva de tenencia, si fuera necesario.

### 5. Requisitos del Sujeto de Crédito

Para optar a un crédito para adquirir activos extraordinarios del Fondo, el cliente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Los establecidos en las [Normas Institucionales de Crédito e Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito](#), así sean estos ocupantes [del inmueble](#) u otras personas siempre y cuando comprueben interés.
- b) Pago de prima de acuerdo a lo establecido en la Política Crediticia. Para aquellos activos extraordinarios que requieran de habilitación por el estado del mismo, no se considerará el monto de la habilitación en el cálculo de la prima. Para el sector informal o de ingresos variables, se aplicará el porcentaje de la prima según la actividad económica en que se desenvuelvan, procurando valorizar el riesgo crediticio de la manera siguiente:
  - i. Para el básico o [social](#); corresponde a actividad económica de difícil verificación, no correspondiente a actividades de micro o de pequeño empresario. En esta categoría se encuentran por ejemplo: ventas de canastos o de temporada, pupuserías informales, empleadas domésticas, empleados de negocios informales, jornaleros, entre otros.
  - ii. Para el micro, pequeño, o [mediano](#) empresario, [profesional independiente: trabajador con ingresos económicos promedios de más de cuatro salarios mínimos provenientes de actividad como propietario de negocio, vendedor, profesional o técnico independiente u otra actividad similar](#). En esta categoría corresponden por ejemplo propietarios de ventas con puestos en mercados, propietarios de chalets, de tiendas, de pulperías, de talleres de mecánica de banco de talleres de reparaciones, entre otros.
- c) En los casos de créditos solidarios ambos clientes deberán cumplir con los requisitos anteriores.
- d) Los interesados en adquirir un activo extraordinario disponible, podrán efectuar su respectiva reservación, la cual se registrará y tendrá una vigencia de [15 días calendario](#), renovables por períodos iguales hasta [3](#) reservaciones por activo [extraordinario](#) para un mismo cliente. Los casos que requieran [más de 3 reservaciones](#) se tramitarán de acuerdo a [Procedimientos de Activos Extraordinarios no pudiendo exceder de un máximo de 4 reservaciones](#); no aplica para reservas especiales [y para los casos que no sean imputables al cliente](#).

- e) Si al momento de obtener el precio de venta según valúo para las reservas especiales de nota única, el cliente no califica como sujeto de crédito, conforme a lo establecido en las Normas Institucionales de Crédito e Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito, se cancelará la reserva, pudiendo ofrecerse este inmueble a otro interesado.

### 6. Venta de activos extraordinarios

- a) El Fondo podrá vender directamente o indirectamente a los clientes interesados los activos extraordinarios disponibles a través de sus oficinas, agencias o por medio de convenios con instituciones públicas o privadas. Dichas ventas podrán efectuarse al crédito o al contado a personas naturales que tengan capacidad de pago, independientemente del sector de ingresos al que pertenezcan. Estas ventas podrán hacerse, en los términos antes señalados, aunque la persona interesada en adquirir el inmueble le haya realizado modificaciones de tal manera que tenga otro uso además del habitacional.
- b) La venta de activos extraordinarios a personas jurídicas solo podrá realizarse al contado y Junta Directiva determinará y autorizará los precios de venta.
- c) Cuando el precio de venta del activo extraordinario sea mayor al monto máximo a financiar, la diferencia o complemento deberá ser cancelada por el cliente de una sola vez al iniciar los trámites, en la agencia del Banco que el Fondo señale.
- d) Las personas naturales o jurídicas que compren activos extraordinarios al contado deberán depositar en la agencia del Banco que el Fondo señale el 100% del valor total de la venta al iniciar las gestiones.
- e) Los clientes con préstamos vigentes que estén al día con sus pagos o que presenten saldo en mora de hasta 180 días, incluyendo aquellos casos que poseen plan de pagos por mora; cuyos inmuebles hayan sido declarados inhabitables o en peligro inminente por los organismos oficiales correspondientes o compañías aseguradoras debido a desastres naturales, conflictos bélicos u otras causas que necesiten reubicación inmediata, tendrán la opción de ser trasladados temporalmente a los activos extraordinarios que se encuentren en calidad de disponibles, previamente seleccionados por ellos, debiendo continuar con los pagos del préstamo(s) vigente(s) hasta que la compañía de seguros les resuelva.
- f) No se formalizarán activos extraordinarios que estén invadidos.
- g) A todos los activos extraordinarios, el Fondo les cancelará las moras y multas de los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica) e impuestos municipales y otros saldos pendientes de pago como inscripción, solvencias,

vigilancia, mantenimiento, [intereses](#), conexiones, reconexiones, acometidas brindados en el período del antiguo propietario a la fecha de la nueva escrituración del inmueble a excepción de:

- i. Cuando el comprador del inmueble sea el expropietario, cónyuge, compañero (a) de vida, [hijos](#), éste deberá cancelar todos los saldos pendientes de los servicios básicos e impuestos municipales del inmueble [y deberá presentar la solvencia municipal correspondiente](#).
  - ii. Si [el cliente](#) que compra es el habitante del inmueble, [este deberá cancelar todos los saldos pendientes, moras, multas y otros cargos de los servicios básicos e impuestos municipales a partir de la fecha que habita el inmueble](#). El Fondo cancelará [los saldos pendientes de estos cargos que se encuentren pendientes de pago hasta la fecha que el cliente habita el inmueble](#).
  - iii. [Se podrán cancelar conexiones fraudulentas posteriores a la escrituración, si existe inspección por parte de la entidad que suministra el servicio, hasta 2 meses posteriores a la escrituración y si el activo extraordinario fue desalojado](#).
- h) Se podrán cancelar los servicios básicos, impuestos municipales u otras cuentas pendientes de pago de los activos extraordinarios para obtener la solvencia del inmueble y continuar con el registro de la compraventa, Dación en Pago, Adjudicación, Recompra, Permuta u otros para su inscripción y venta al ingreso como inmueble recuperado, previa escrituración o posterior a la formalización, considerando las cuentas pendientes a la fecha de escrituración, [considerando las excepciones establecidas en el literal anterior](#).
- i) Para los casos de trámite [de](#) Programas Especiales que requieran pago de conexiones, reconexiones [de servicios básicos \(agua potable y energía eléctrica\)](#), se podrá realizar el pago previo escrituración del inmueble.
  - j) Los estados de cuenta de servicios básicos e impuestos municipales deberán entregarse por parte del nuevo propietario del inmueble al Fondo en un plazo no mayor a 60 días hábiles después de la fecha de escrituración a efecto de que [el Fondo](#) cancele dichas moras, multas y otros. Los estados de cuenta que no [se presentaron](#) en el [plazo](#) establecido, el cliente [podrá presentarlos](#) al Área de Activos Extraordinarios y [solicitar](#) la cancelación correspondiente a la fecha de escrituración. [El Fondo verificará si aplica](#) la cancelación [conforme a las regulaciones establecidas](#).
  - k) En aquellos casos en que por el riesgo calificado de inhabilitación o pérdida total del inmueble (terreno + construcción), dictaminada por la Dirección General de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres del Ministerio de Gobernación, u otro organismo autorizado por el Gobierno de El Salvador, se requiera Dación en Pago y el cliente tenga el préstamo al día o

en mora y opte por un segundo crédito, se autoriza hasta un 25% de descuento para la adquisición de un inmueble recuperado, debiéndose someter cada caso a Junta Directiva. Esto también aplica aún en los casos en que la Dación en Pago ya haya sido formalizada.

### 7. Disposiciones de permuta

- a) Se podrá permutar un inmueble por las siguientes causas:
  - i. Si el propietario del inmueble o su grupo familiar como cónyuge, compañero(a) de vida, hijos y padres cuando apliquen, ha(n) sido víctima(s) directa (s) de la delincuencia como: amenazas, extorsiones y otros delitos que ponga en riesgo la integridad del propietario y de su grupo familiar, el cual persiste por seguir habitando el inmueble. Se requerirá haga constar a través de aviso presentado, denuncia realizada a alguna de las instituciones de seguridad nacional, organismo competente o por la naturaleza de su trabajo presente constancia emitida de la institución para la cual labora.
  - ii. Para otras causas justificadas y comprobables.
  - iii. La permuta solamente se podrá realizar una vez, en casos excepcionales se podrá considerar una segunda permuta, la cual se someterá a autorización de Junta Directiva.
- b) Requisitos y condiciones para permuta:
  - i. Aplican los préstamos vigentes, hipotecados a favor del Fondo, que estén al día en sus pagos y que no presenten saldos en mora; de igual manera aplican los créditos reestructurados, que por lo menos en los doce meses posteriores a esta medida presenten saldos al día en sus pagos al préstamo.
  - ii. Se podrá realizar únicamente para obtener un activo extraordinario del Fondo.
  - iii. Se podrá considerar la permuta de un préstamo que este en mora de hasta 180 días, incluyendo aquellos casos que poseen plan de pagos por mora que cumpla la causa del literal a).
  - iv. Los precios de venta de ambos inmuebles se determinarán de acuerdo al informe de los valúos los cuales deberán ser de similar valor considerando las condiciones del apartado III. Disposiciones, numeral 2 del presente instrumento normativo.
  - v. Cuando el precio de venta del activo extraordinario a permutar sea mayor al precio de venta del préstamo vigente, el Fondo no realizará trámites de financiamiento de complementos; el cliente tendrá que cancelar la diferencia en efectivo, en el banco que el Fondo autorice.

- vi. La permuta, mantendrá el saldo del préstamo vigente con las condiciones del crédito original, si el precio de venta del activo extraordinario es menor.
- vii. Se podrá realizar la permuta siempre que el cliente notifique por escrito que acepte realizar la permuta y que no recibirá devolución por la diferencia de precios.
- viii. Si el cliente ha adquirido un activo extraordinario del Fondo con financiamiento para habilitación y no ha invertido el desembolso retirado o habiéndolo invertido el Fondo no ha supervisado lo invertido por cualquier causa y solicita permuta, éste deberá abonar dicha cantidad al préstamo vigente para poder realizar el trámite de permuta.
- ix. Los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica) e impuestos municipales del inmueble que garantiza el préstamo vigente deberán estar al día en sus pagos, el cliente deberá presentar la suspensión definitiva de los servicios básicos y la solvencia municipal del inmueble a permutar con vigencia de al menos 15 días previo escrituración.
- x. Aquellos casos en que el cliente fue reubicado en un inmueble recuperado y que optará por una permuta, el cliente deberá cancelar los servicios básicos a partir de la fecha de su reubicación y cumplir lo estipulado en el apartado anterior.
- xi. Para la formalización de la permuta se deberá contar con valúos actualizados de ambos inmuebles de acuerdo al numeral 2 del presente Instructivo, otorgando los correspondientes instrumentos legales, realizar las operaciones contables y administrativas correspondientes.
- xii. Cuando el saldo de la deuda del préstamo vigente es mayor al precio de venta de dicho inmueble resultado de valúo actualizado, se podrá realizar permuta, si el valúo del activo a permutar resulta en igual o similar valor, de esta forma el riesgo por el inmueble permutado continuaría el mismo nivel.

### 8. Adquisición de inmuebles recuperados y cancelación de préstamo vigente

Para aquellos casos que no se puede realizar la permuta porque el precio de venta del activo extraordinario es mayor al valor del inmueble que garantiza el préstamo vigente y el cliente no tiene el efectivo para el pago de la diferencia, el Fondo realizará trámite de financiamiento de acuerdo al detalle siguiente:

- a) Deberá cumplir con alguna de las causas definidas para el trámite de permuta, requisitos y condiciones.
- b) Cumplir con los requisitos del sujeto de crédito según las Normas Institucionales de Crédito e Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito.

- c) Se aplicarán las mismas condiciones de la política crediticia, en cuanto al plazo y tasa de interés de la línea Inmuebles recuperados del FSV (activo extraordinario).
- d) Para realizar el trámite se deberá contar con el valúo actualizado de ambos inmuebles aplicando los criterios de valuación, precio de venta y vigencia de los valúos establecidos en este instrumento normativo, a excepción del valúo del crédito vigente el cual tendrá como vigencia 6 meses.
- e) El valor de la garantía no debe ser menor al 100% del monto a financiar. Cuando el inmueble no cubre el porcentaje antes señalado, se podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias, como primera hipoteca o el cliente deberá dar el complemento.
- f) No se otorgará financiamiento para habilitar el inmueble cuando el valor de la garantía no cubra dicho monto.
- g) Al formalizar el nuevo crédito se cancelará el préstamo vigente incluyendo el RAM del mismo inmueble, otorgar los instrumentos legales, y realizar las operaciones contables y administrativas correspondientes.

### 9. Otras consideraciones

Todo lo no contemplado en este instrumento normativo, se aplicará lo regulado en Normas Institucionales de Crédito e Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito.

#### IV. MODIFICACIONES REALIZADAS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Junta Directiva JD-25/2004 Punto VII, del 19 de mayo del 2004	1.	Creación del Instructivo.
Junta Directiva JD-31/2005 Punto VII, del 25 de abril del 2005	2.	Principales reformas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminar el descuento por antigüedad.</li> <li>• Ampliar plazo de vigencia de las reservaciones.</li> <li>• Facilidad para completar pago de ventas de contado.</li> <li>• Ampliar plazo para presentar estados de cuentas de servicios básicos e impuestos.</li> </ul>
Junta Directiva JD-75/2005 Punto VI, del 23 de septiembre de 2005	3.	Agregar literal 2.6 Comercialización de Activos extraordinarios a través de permutas.
Junta Directiva JD-37/2006 Punto XV, del 3 de abril de 2006	4.	Modificar el numeral 2.2.1 habilitación de activos.
Junta Directiva JD-85/2006 Punto XV, del 28 de julio de 2006	5.	Reformas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valuación de viviendas los numerales 2.2.3 y 2.2.5.</li> <li>• Contabilización numeral 2.3.1.2.</li> <li>• Permutas numeral 2.6.</li> </ul>
Junta Directiva JD-009/2007 Punto IV, del 22 de enero de 2007	6.	Cambios: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1 Valuación: precio de venta podrá ser el avalúo técnico, valor comercial o valor intermedio.</li> <li>• 2.3.2 Provisión por pérdidas (reserva de saneamiento).</li> <li>• 2.4 Requisitos del sujeto de crédito, inclusión del IPSFA, pensión vitalicia y otros. Primar sector informal y detallar el sector informal básico y microempresario.</li> </ul> <p>Agregar el literal 2.7 Criterios de clasificación de riesgo de las garantías de los activos extraordinarios.</p>
Junta Directiva JD-035/2007 Punto IV, del 16 de marzo de 2007	7.	Incorporar el numeral 2.3.2 "la provisión por pérdida por tenencia de activos podrá ser mayor al cálculo.
Junta Directiva JD-080/2007 Punto VIII, del 04 de junio de 2007	8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitución de Provisión por Pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación, numeral 2.3.2.</li> <li>• Cambio de denominaciones por estructura organizativa vigente.</li> </ul>



## 706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
		<p>Queda sin vigencia 7000 7006 Instructivo de para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios Propiedad del FSV de fecha 16 de marzo de 2007.</p> <p>Fecha de vigencia: 04 de junio de 2007.</p>
<p>Junta Directiva JD-195/2007 Punto IV, del 07 de diciembre de 2007</p>	9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización del Código del Instrumento Normativo de 7000 7006 al 706 235.</li> <li>• Constitución de Provisión por Pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación, numeral 2.3.2.</li> <li>• Descuentos en ventas de contado, numeral 2.5.1.</li> </ul> <p>Queda sin vigencia 7000 7006 Instructivo de para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios Propiedad del FSV de fecha 04 de junio de 2007.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de enero de 2008.</p>
<p>Junta Directiva JD-038/2008 Punto XIV, del 07 de marzo de 2008</p>	10.	<p>Modificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización del Código del Instrumento Normativo.</li> <li>• Actualización de numerales 2.5.2 y 2.6.</li> </ul> <p>Queda sin vigencia 706 235 Instructivo de para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios Propiedad del FSV de fecha 07 de diciembre de 2007.</p> <p>Fecha de vigencia: 07 de marzo de 2008.</p>
<p>Junta Directiva JD-113/2008 Punto XI, del 11 de julio de 2008</p>	11.	<p>Modificaciones a los numerales 2.2.1 literal ii, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.6, 2.4.2 y 2.5.5 literales i y ii.</p> <p>Queda sin vigencia 706 355 905 915 Instructivo de para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios Propiedad del FSV de fecha 07 de marzo de 2008.</p> <p>Fecha de vigencia: 30 de julio de 2008.</p>
<p>Junta Directiva JD-188/2009 Punto XII, del 16 de diciembre de 2009</p> <p>JD-005/2010 Punto XIV, del 13 de enero de 2010</p>	12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporar y estandarizar de acuerdo a la estructura del Sistema de Gestión de Calidad.</li> <li>• Actualizar las disposiciones de contabilización y requisitos de sujeto de crédito, numeral 3 y 4 respectivamente.</li> <li>• Ampliar el plazo de presentación de estados de cuenta de servicios básicos a 60 días, numeral 5 literal j).</li> </ul>

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualizar las disposiciones de permuta, numeral 6.</li> <li>Incluir numeral 8 Adquisición de vivienda recuperada y cancelación de crédito vigente.</li> </ul> <p>Queda sin vigencia 706 355 905 915 Instructivo de para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios Propiedad del FSV de fecha 11 de julio de 2008.</p> <p>Analista: Elsy de Mancía.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2010</p>
Junta Directiva JD-073/2010 Punto XI), de fecha 5 de mayo de 2010	13.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualización de vivienda(s) por inmuebles(s) según lo autorizado por Asamblea de Gobernadores.</li> <li>Se agregó en III Disposiciones, numeral 5. el literal k) se autorice hasta un 25% de descuento para la adquisición de un inmueble recuperado.</li> <li>Actualización del destino de crédito conforme a las Normas Institucionales de Crédito.</li> <li>Recodificación del instrumento normativo 706 355 905 915 por 706 355.</li> </ul> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
Junta Directiva JD-100/2010 Punto VIII), de fecha 16 de junio de 2010	14.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eliminación del título del instrumento normativo la frase final "Propiedad del FSV".</li> <li>Eliminación de términos considerados en los procedimientos y otros documentos normativos, I Generalidades 2. Objetivos.</li> <li>Mejora de redacción y estandarización del contenido en los términos y regulaciones establecidas para evitar inconsistencias y, III Disposiciones numerales 1, 2, 3 y 5.</li> <li>Estandarización del término préstamo(s) cuando se refiere a crédito (s) otorgado(s).</li> <li>Actualización de la modalidad de pago de servicios básicos e impuestos municipales, III Disposiciones numeral 5.</li> </ul> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
Junta Directiva JD-173/2010 Punto VII), de fecha 13 de octubre de 2010	15.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliación de las condiciones para la recepción física de los inmuebles, III. DISPOSICIONES, numeral 1. Recepción física.</li> </ul>

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de última modificación: 13 de octubre de 2010</li> <li>• Fecha de vigencia: 13 de octubre de 2010</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización y ampliación de la vigencia de los avalúos, III. DISPOSICIONES, numeral 2.Valuación, literal a) y b).</li> <li>• Actualización del trámite de las solicitudes en los casos que el avalúo no refleje los valores de los daños para habilitar el inmueble, III DISPOSICIONES, numeral 2.Valuación, literal c).</li> <li>• Actualización del trámite de las solicitudes en los casos que el avalúo no refleje los valores .e incorporación de III. DISPOSICIONES, numeral 2. Valuación, literal f).</li> <li>• Ampliación del plazo de vigencia del valúo y mejoras en redacción III. DISPOSICIONES, numeral 2. Valuación, literal i), j) y k).</li> <li>• Incorporación de III. DISPOSICIONES, numeral 3. Autorización de precios de venta.</li> </ul> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva JD-208/2010 Punto XIV), de fecha 01 de diciembre de 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de última modificación: 01 de diciembre de 2010</li> <li>• Fecha de vigencia: 01 de diciembre de 2010</li> </ul>	16.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• III. DISPOSICIONES, numeral 2. Valuación, literal c) Incorporación de costos de limpieza y/o pintura en hoja de presupuesto.</li> </ul> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva JD-016/2012 Punto VIII), de fecha 25 de enero de 2012</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de última modificación: 25 de enero de 2012</li> <li>• Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2012</li> </ul>	17.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización de III. DISPOSICIONES, numeral 1. Recepción física.</li> <li>• Actualización de las condiciones para valuar los inmuebles recuperados, III. DISPOSICIONES, numeral 2. Valuación, literal b), h), i), k) y l) e incorporación de literal j) y m).</li> <li>• Actualización de las condiciones para la venta de los activos extraordinarios, III. DISPOSICIONES, numeral 6. Venta de activos extraordinarios, literal b), h), i) y k) e incorporación de literal j), m) y n).</li> <li>• Actualización de III. DISPOSICIONES, numeral 7. Disposiciones de permuta, literal b), numerales i, iv, v, vi, viii, ix e incorporación de numeral x.</li> <li>• Eliminación de III. DISPOSICIONES, numeral 7. Disposiciones de permuta, literal a), numeral i) cuando se puede permutar un</li> </ul>

## 706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
		<p>inmueble cuando la zona de ubicación como riesgo eminente por desastres naturales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cambio de orden de III. DISPOSICIONES, numeral 8. Adquisición de inmuebles recuperados y cancelación de préstamo vigente por el numeral 9. Criterios de clasificaciones de riesgo de las garantías de activos extraordinarios, y viceversa.</li> <li>• Actualización de título de DISPOSICIONES, numeral 9.</li> </ul> <p>Analista: Coralia Meardi/Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva JD-235/2012 Punto IX), de fecha 13 de diciembre de 2012</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de última modificación: 13 de diciembre de 2012.</li> <li>• Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2013</li> </ul>	18.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estandarización del término Inmuebles Recuperados sustituyéndolo por Activos Extraordinarios en todo el instrumento normativo.</li> <li>• Actualización Definiciones y Responsabilidades.</li> <li>• Actualización de DISPOSICIONES, numeral 1. 2, 3 y 5.</li> </ul> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva JD-225/2013 Punto VIII), de fecha 28 de noviembre de 2013</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de vigencia: 02 de diciembre de 2013</li> </ul>	19.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recodificación de instrumento normativo: 706 355 por 706.</li> <li>• Actualización de estándares y denominación de títulos de puesto conforme a la estructura organizativa vigente.</li> <li>• Actualización del Romano III. DISPOSICIONES, Numeral 6. Venta de activos extraordinarios, literal a).</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>JD-033/2014 Punto XIV), de fecha 20 de febrero de 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de vigencia: 01 de marzo de 2014</li> </ul>	20.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización de I. GENERALIDADES por unificación de introducción y objetivos y III. DISPOSICIONES, Numeral 2. literal c), iv. por condiciones del monto de habilitación no utilizado y Numeral 3 por incorporación del literal c).</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>JD-085/2015 Punto V), de fecha 14 de mayo de 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de vigencia: 01 de junio de 2015</li> </ul>	21.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación de objetivos, definiciones y III. DISPOSICIONES, numeral 5, literal d); numeral 6. literal h) y numeral 7 literales a) y b).</li> <li>• Eliminación de III. DISPOSICIONES, numeral 6. literal m).</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>



## 706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<u>JD-113/2017 Punto V) de fecha 22 de junio de 2017</u>  • <u>Fecha de vigencia: 27 de junio de 2017</u>	22.	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Actualización de generalidades y responsabilidades conforme al desarrollo del documento.</u></li><li>• <u>Resumen de actualización en las disposiciones: vigencia de valúos y revalúos, monto y condiciones de habilitación, condiciones para establecer el precio de venta, descuentos para ventas de contado, cambios en los nombres de las cuentas contables, ampliación del plazo de reservaciones, condiciones para el pago de servicios básicos e impuestos municipales (incluyendo las excepciones), disposiciones de permuta, entre otros.</u></li><li>• <u>Eliminación de disposiciones: literal relacionado con la adquisición de inmueble recuperado y forma de pago especial, criterios de clasificación de riesgo de las garantías de activos extraordinarios.</u></li><li>• <u>Mejoras en redacción.</u></li></ul> <p><u>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</u></p>