

CÓDIGO 706

INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Autorizado:	Junta Directiva No. JD-045/2020 Punto XIV), de fecha 05 de marzo de 2020
Revisado:	Gerente(a) General
	Gerente(a) de Servicio al Cliente
	Gerente(a) de Planificación
	Jefe(a) Área de Desarrollo Organizacional
Responsable de Proceso:	Jefe(a) Área de Activos Extraordinarios

“Este documento es conforme al original firmado”

Fecha de creación: 19 de mayo de 2004	Fecha de vigencia: 01 de abril de 2020	Versión: 25
---	--	-----------------------



ÍNDICE

	Página No.
I. GENERALIDADES	3
1. Objetivo(s).....	3
2. Alcance	3
3. Definiciones.....	3
II. RESPONSABILIDADES	4
III. DISPOSICIONES O POLÍTICAS	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	7
5. Requisitos del(a) sujeto de crédito	9
6. Venta de activos extraordinarios	10
7. Disposiciones de permuta	11
8. Adquisición de inmuebles recuperados y cancelación de préstamo vigente.....	13
9. Disposiciones de promesa de venta	13
10. Otras consideraciones	15
IV. MARCO REGULATORIO O DOCUMENTOS DE REFERENCIA	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(as) trabajadores(as) 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(as) contratantes (Fondo y cliente(a)) se obliga a dar un inmueble a cambio de otro.
- v. Recompra a favor del Fondo: Compraventa en la que el(la) deudor(a) devuelve al Fondo el inmueble vendido o hipotecado.

b) Administración Superior

Se refiere a Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a) y Gerente(a) General.



c) RAM

Reparación, ampliación y/o mejora.

d) SSF

Superintendencia del Sistema Financiero.

e) Promesa de Venta

Contrato que se establece con ciertas condiciones y requisitos como compromiso del Fondo para vender un activo extraordinario a cliente(a).

II. RESPONSABILIDADES

1. De Junta Directiva

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

2. De Gerente(a) 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 a Junta Directiva.
- c) Proponer a Junta Directiva trasladar del inventario disponible, activos extraordinarios dictaminados como pérdidas totales o terrenos de viviendas dañadas.

3. De Jefe(a) 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(as) Jefes(as) de Agencias, las gestiones para la promoción y venta de los activos extraordinarios, y dar seguimiento a los trámites según corresponda.

III. DISPOSICIONES O POLÍTICAS

1. Recepción

De los activos extraordinarios del Fondo, se llevará un control, registro, recepción física y seguimiento de la inscripción del inmueble por parte del Área de Activos Extraordinarios; al ingresar al inventario debe realizarse un valúo por parte de Perito(a)

Valuador(a) 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(as) Valuadores(as) especializados(as) contratados(as) por el Fondo y autorizados(as) 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 precio de venta de los activos extraordinarios con gestión de venta y con promesa 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 nueva condición y estado, el inmueble ha sufrido deterioro por desalojo, se encuentre deshabitado, desmantelado u otros y/o habitado por el(la) solicitante, éste podrá gestionar un revalúo. Para estos casos se debe solicitar una nueva autorización de precio de venta.
- c) Los daños a la construcción, accesorios o acabados de los inmuebles ingresados al inventario deben cuantificarse y descontarse del valor del inmueble a efecto de financiarle a cliente(a) una habilitación para la reparación de ellos, siempre y cuando, el(la) Perito(a) 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 financiamiento 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 de cliente(a).
 - 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(la) cliente(a), 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.
 - Tres meses calendario, posteriores al último desembolso, el saldo no retirado.
- d) Si el(la) cliente(a) no tiene capacidad de pago para el financiamiento de la habilitación total, debe 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) Al realizar el cierre contable a fin de mes, si existen valúos pendientes de ingresar al sistema se debe 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.
- f) Todos los activos extraordinarios que de acuerdo al dictamen de la Gerencia Técnica y por autorización de Junta Directiva se determinen:
 - i. Pérdida total, se eliminarán del inventario y serán liquidados contablemente contra la cuenta “Provisión recuperadas normales”.
 - ii. 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.
- g) Los activos extraordinarios que formen parte del inventario de la cuenta de “Terrenos de viviendas dañadas” sin provisión por pérdida; debe constituírseles 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 deben hacer los ajustes contables correspondientes.
- h) Los activos extraordinarios trasladados a la cuenta de “Terrenos de viviendas dañadas”, debe 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).
- i) 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(as) clientes(as) y sean factibles para la venta, se colocarán disponibles a la venta únicamente los lotes sin construcción.
- j) A los activos extraordinarios se les podrá realizar: demoliciones, remediones, estudios de suelo, instalación de mojones, limpieza de terreno, cercado, reparaciones, pagos de reconexiones, acometidas y moratorias de servicios básicos, impuestos municipales, mantenimiento, jardinería y de vigilancia; además, otros gastos en casos que se requiera, según tipo de urbanización y ubicación del inmueble para habilitar la vivienda, reubicar a clientes(as) y/o 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 para los inmuebles con valores de hasta 128 salarios mínimos del sector comercio, servicio e industrial (\$38,900.00). El precio de venta para los demás inmuebles será el valor mayor que resulte del informe del valúo de reposición por el método del costo o del valúo comercial.
- b) Al 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 \$38,900.00.
 - 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(la) expropietario(a) o cónyuge, compañero(a) de vida, e hijos(as) de éste(a).
- d) Cuando el(la) solicitante de un activo extraordinario, al crédito o contado, sea el(la) expropietario(a), cónyuge, compañero(a) de vida e hijos(as) de éste(a), 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. Asimismo, se aplicarán las condiciones crediticias del destino de crédito de recompra y cumplir con lo establecido en las *Normas Institucionales de Crédito*.

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

- a) Contabilización de ingreso de inmuebles al inventario de activos extraordinarios.
- 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(a) deudor(a).
 - 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(a) deudor(a) 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 deben constituirseles 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 con 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 debe 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(a) sujeto de crédito

Para optar a un crédito para adquirir activos extraordinarios del Fondo, el(la) cliente(a) debe 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(as) 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(a) empresario(a). En esta categoría se encuentran, por ejemplo: ventas de canastos o de temporada, pupuserías informales, empleadas(os) domésticas(os), empleados(as) de negocios informales, jornaleros(as), entre otros(as).
 - ii. Para el(la) micro, pequeño(a), o mediano(a) empresario(a), profesional independiente: trabajador(a) con ingresos económicos promedios de más de cuatro salarios mínimos provenientes de actividad como propietario(a) de negocio, vendedor(a), profesional o técnico(a) independiente u otra actividad similar. En esta categoría corresponden por ejemplo propietarios(as) de ventas con puestos en mercados, propietarios(as) de chalets, de tiendas, de pulperías, de talleres de mecánica de banco de talleres de reparaciones, entre otros(as).
- c) En los casos de créditos solidarios los(as) clientes(as) deben cumplir con los requisitos anteriores.
 - d) Los(as) interesados(as) en adquirir un activo extraordinario disponible, podrán efectuar su respectiva reservación, la cual se registrará y tendrá una vigencia de 15 días calendario. Se podrá renovar a más veces para los casos de revalúo, que no ha

podido iniciar trámite por causas justificadas de acuerdo a *Procedimientos de Activos Extraordinarios*.

- e) Si al considerar el precio de venta del inmueble y los ingresos del(a) cliente(a), y no cumple como sujeto de crédito, no aplicará para el trámite 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.

6. Venta de activos extraordinarios

- a) El Fondo podrá vender directamente o indirectamente a clientes(as) interesados(as) 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.
- c) Cuando el precio de venta del activo extraordinario sea mayor al monto máximo a financiar, la diferencia o complemento debe ser cancelada por el(la) cliente(a) 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 deben depositar en la agencia del Banco que el Fondo señale el 100% del valor total de la venta al iniciar las gestiones.
- e) Los(as) clientes(as) 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 y habitables, previamente seleccionados por ellos(as).
- f) No se formalizarán activos extraordinarios que estén invadidos.
- g) A los activos extraordinarios, el Fondo les cancelará las moras y multas de los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica), vigilancia, mantenimiento, jardinería y otros saldos pendientes de pago como inscripción, conexiones, reconexiones, acometidas brindados en el período del(la) antiguo(a) propietario(a) en casos que se requiera según tipo de urbanización y ubicación del inmueble a excepción de:

- i. Cuando el(la) comprador(a) del inmueble sea el(la) expropietario(a), cónyuge, compañero(a) de vida, hijos(as), éste debe cancelar todos los saldos pendientes de los servicios del inmueble antes mencionados y recibos correspondientes al momento del ingreso de la solicitud.
 - ii. Si el(la) cliente(a) que compra es el(la) habitante del inmueble, este(a) debe cancelar todos los saldos pendientes, moras, multas y otros cargos de los servicios básicos 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(la) cliente(a) habita el inmueble.
- h) Se podrán cancelar los servicios básicos u otras cuentas pendientes de pago de los activos extraordinarios para 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) El pago de impuestos municipales los cancelará el Fondo a todos los activos extraordinarios al momento del ingreso al inventario y/o previo a la escrituración.
 - j) 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(la) cliente(a) 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(la) propietario(a) del inmueble o su grupo familiar como cónyuge, compañero(a) de vida, hijos(as) 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(a) propietario(a) 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 debidamente justificada.
- b) Requisitos y condiciones para permuta:



706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

- 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 deben 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(a) cliente(a) 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(la) cliente(a) notifique por escrito que acepte realizar la permuta y que no recibirá devolución por la diferencia de precios.
- viii. Si el(la) cliente(a) 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(a) debe abonar dicha cantidad al préstamo vigente para poder realizar el trámite de permuta.
- ix. Los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica), vigilancia, mantenimiento, jardinería, moratorias e impuestos municipales y otros gastos del inmueble que garantiza el préstamo vigente deben estar al día en sus pagos, el(la) cliente(a) debe presentar la suspensión y/o baja 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(la) cliente(a) fue reubicado(a) en un inmueble recuperado y que optará por una permuta, el(la) cliente(a) debe cancelar todos los servicios detallados en el punto anterior a partir de la fecha de su reubicación y cumplir lo estipulado en el apartado anterior.
- xi. Para la formalización de la permuta se debe 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.

- xiii. La permuta no aplica para activos extraordinarios seleccionados y ubicados en la misma urbanización del préstamo vigente.

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(a) cliente(a) no tiene el efectivo para el pago de la diferencia, el Fondo realizará trámite de financiamiento de acuerdo al detalle siguiente:

- a) Debe cumplir con alguna de las causas definidas para el trámite de permuta, requisitos y condiciones.
- b) Cumplir con los requisitos del(a) 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 precio de venta, plazo y tasa de interés de la línea Inmuebles recuperados del FSV (activo extraordinario).
- d) Para realizar el trámite se debe 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.
- 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. Disposiciones de promesa de venta

En la formalización de una promesa de venta será para un plazo de seis meses, período durante el cual el(la) cliente(a) pagará una mensualidad similar a la cuota de crédito correspondiente, en forma fija y sucesiva, cumpliendo con lo siguiente:

- a) Si al vencimiento del plazo el(la) cliente(a) cumple con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a tramitar el crédito para formalizar la venta de la vivienda, restando el monto aportado (prima) al precio de venta, para que el financiamiento sea la diferencia entre ambas cantidades.
- b) El(la) promitente comprador(a) podrá efectuar el pago de contado de la totalidad o la diferencia del precio de venta del inmueble, en cualquier momento del período del contrato de promesa de venta.

- c) Los(as) clientes(as) que habiten el activo extraordinario y reporten ingresos por cuenta propia o de difícil verificación, deben suscribir promesa de venta para la compra del inmueble. Al cumplir el plazo establecido y pagos de la promesa de venta, se realizará estudio socioeconómico para verificación de su actividad económica, con lo cual será suficiente para considerar la capacidad de pago del sujeto de crédito.
- d) A esta modalidad podrán aplicar todo tipo de sector de clientes(as), independientemente de su calificación de riesgo.
- e) Si por algún motivo el Fondo no puede vender el activo extraordinario ofrecido en venta por medio del contrato, se le brindará otra solución habitacional, de características similares y de acuerdo a su capacidad de pago, el monto recibido será aplicado al precio de venta de la otra opción de inmueble, siempre y cuando haya finalizado con los pagos estipulados en el contrato.
- f) Los pagos mensuales realizados dentro del contrato de promesa de venta, no devengará ningún tipo de interés.
- g) Se podrá transferir los derechos de la promesa de venta, si los pagos se han cumplido en el plazo establecido totalmente, al cónyuge, compañero de vida o hijos del(a) promitente comprador(a).
- h) Se podrá formalizar instrumentos de promesas de venta para activos extraordinarios con precios mayores a \$25,000.00 cuando el(la) cliente(a) lo requiera, se aplicarán las condiciones crediticias del destino de vivienda recuperada, de lo cual deben cumplir los requisitos establecidos en la normativa crediticia.
- i) Para la línea de recompra de inmuebles del Fondo, no aplica suscribir promesa de venta.
- j) Si el(la) promitente comprador(a) incumple el pago de las cuotas en dos meses consecutivos o se retracta antes o después del vencimiento del plazo estipulado del contrato de promesa de venta, el monto ya entregado queda a favor del Fondo y se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la Promesa de Venta, consistente en:
 - i. Para los casos en que el(la) solicitante no es ocupante de la vivienda, se le descontará el 12% del monto pagado, de conformidad con el Art. 13, inciso 4º de la [Ley de Protección al Consumidor](#).
 - ii. Para los casos en que el(la) solicitante es ocupante de la vivienda, se le retendrá la totalidad del valor aportado a la fecha, en virtud de la ocupación que ha hecho del mismo, de conformidad al literal “a” de la cláusula especial XX), establecida en el contrato.



10. 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. MARCO REGULATORIO O DOCUMENTOS DE REFERENCIA

1. Normativa interna
 - a) Ley de Fondo Social para la Vivienda.
 - b) Normas Técnicas de Control Interno Específicas para el Fondo Social para la Vivienda.
 - c) Normas Institucionales de Crédito.
 - d) Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito.
2. Normativa externa
 - a) Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento – NCB-022

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.	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminar el descuento por antigüedad. • Ampliar plazo de vigencia de las reservaciones y presentar estados de cuentas de servicios básicos e impuestos. • Facilidad pago de ventas de contado.
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.	<ul style="list-style-type: none"> • Valuación de viviendas los numerales 2.2.3 y 2.2.5. • Contabilización numeral 2.3.1.2. • Permutas, numeral 2.6.
Junta Directiva, JD-009/2007 Punto IV, del 22 de enero de 2007	6.	<ul style="list-style-type: none"> • 2.1 Valuación: precio de venta podrá ser el avalúo técnico, valor comercial o valor intermedio. • 2.3.2 Provisión por pérdidas. • 2.4 Requisitos del sujeto de crédito, inclusión del IPSFA, pensión vitalicia y otros. Detallar el sector informal básico y microempresario. • Agregar 2.7 Criterios de clasificación de riesgo de las garantías de los activos extraordinarios.
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 Fecha de vigencia: 04 de junio de 2007.	8.	<ul style="list-style-type: none"> • Constitución de Provisión por Pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación, numeral 2.3.2. • Cambio de denominaciones por estructura organizativa vigente.
Junta Directiva, JD-195/2007 Punto IV, del 07 de diciembre de 2007 Fecha de vigencia: 01 de enero de 2008.	9.	<ul style="list-style-type: none"> • Constitución de Provisión por Pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación, numeral 2.3.2. • Descuentos en ventas de contado, numeral 2.5.1.
Junta Directiva, JD-038/2008 Punto XIV, del 07 de marzo de 2008 Fecha de vigencia: 07 de marzo de 2008.	10.	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización del código del Instrumento Normativo. • Actualización de numerales 2.5.2 y 2.6.



706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-113/2008 Punto XI, del 11 de julio de 2008</p> <p>Fecha de vigencia: 30 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>Junta Directiva JD-188/2009 Punto XII, del 16 de diciembre de 2009 JD-005/2010 Punto XIV, del 13 de enero de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2010</p>	12.	<p>Actualizar las disposiciones, numerales 3, 4, 5 y 7, e incluir numeral 8. Adquisición de vivienda recuperada y cancelación de crédito vigente.</p> <p>Analista: Elsy Benítez.</p>
<p>Junta Directiva, JD-073/2010 Punto XI), de 5 de mayo de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 05 de mayo de 2010</p>	13.	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización según lo autorizado por Asamblea de Gobernadores. • Se agregó en disposiciones, numeral 5 se autorice hasta un 25% de descuento para la adquisición de un inmueble recuperado. <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-100/2010 Punto VIII), de 16 de junio de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 21 de junio de 2010</p>	14.	<ul style="list-style-type: none"> • Eliminación del título del instrumento normativo la frase final "Propiedad del FSV". • Eliminación de términos considerados en otros documentos normativos. • Estandarización de préstamo(s) cuando se refiere a crédito(s) otorgado(s) y otros términos. • Actualización de la modalidad de pago de servicios básicos e impuestos municipales. <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-173/2010 Punto VII), de 13 de octubre de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 13 de octubre de 2010</p>	15.	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliación de las condiciones para la recepción física de los inmuebles. • Actualización del trámite de las solicitudes en los casos que el avalúo no refleje los valores de los daños para habilitar el inmueble, vigencia del valúo e incorporación de autorización de precios de venta. <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-208/2010 Punto XIV), de 01 de diciembre de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de diciembre de 2010</p>	16.	<p>Disposiciones, numeral 2. Valuación, literal c) Incorporación de costos de limpieza y/o pintura en hoja de presupuesto.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-016/2012 Punto VIII), de 25 de enero de 2012</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2012</p>	17.	<p>Actualización disposiciones, numerales 1, 2, 6, 7, 8 y 9.</p> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>



706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-235/2012 Punto IX), de 13 de diciembre de 2012</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2013</p>	18.	<p>Actualización definiciones, responsabilidades y disposiciones, numeral 1. 2, 3 y 5.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-225/2013 Punto VIII), de 28 de noviembre de 2013</p> <p>Fecha de vigencia: 02 de diciembre de 2013</p>	19.	<ul style="list-style-type: none"> • Recodificación de instrumento normativo: 706 355 por 706. • Actualización de disposiciones, Numeral 6. Venta de activos extraordinarios, literal a). <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-033/2014 Punto XIV), de 20 de febrero de 2014</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de marzo de 2014</p>	20.	<p>Actualización de generalidades y disposiciones, numeral 2 y 3.</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga</p>
<p>Junta Directiva, JD-085/2015 Punto V), de 14 de mayo de 2015</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de junio de 2015</p>	21.	<ul style="list-style-type: none"> • Modificación de objetivos, definiciones y disposiciones, numerales 5, 6 y 7. • Eliminación de disposiciones, numeral 6. literal m). <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-113/2017 Punto V) de 22 de junio de 2017</p> <p>Fecha de vigencia: 27 de junio de 2017</p>	22.	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización generalidades, responsabilidades y disposiciones: vigencia de valúos y revalúos, monto y condiciones de habilitación, precio de venta, descuentos para ventas de contado, ampliación del plazo de reservaciones, condiciones para el pago de servicios básicos e impuestos municipales, permuta, entre otros. • Eliminación de disposiciones: adquisición de inmueble recuperado y forma de pago especial, criterios de clasificación de riesgo de las garantías de activos extraordinarios. <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-046/2019 Punto VII) de 7 de marzo de 2019</p> <p>Fecha de vigencia: 7 de marzo de 2019</p>	23.	<ul style="list-style-type: none"> • Actualización de disposiciones o políticas, numerales 2 y 6. • Incorporación del marco regulatorio o documentos de referencia y lenguaje inclusivo. <p>Elaborado por: Roxana Villalobos.</p>
<p>Junta Directiva, JD-201/2019 Punto X) de 07 de noviembre de 2019</p> <p>Fecha de vigencia: 29 de noviembre de 2019</p>	24.	<p>Actualización de disposiciones o políticas, numerales 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8 e incorporación de numeral 9. (vigencia: 08/11/2019 a excepción recepción física con 29/11/2019).</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>



706 INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<ul style="list-style-type: none">• <u>Junta Directiva, JD-040/2020 Punto X) de 27 de febrero de 2020.</u>• <u>Junta Directiva, JD-045/2020 Punto XIV) de 05 de marzo de 2020.</u> <u>Fecha de vigencia:</u> <u>01 de abril de 2020</u>	25.	<ul style="list-style-type: none">• <u>Disposición numeral 6, literales g) e i) (vigencia 01/03/2020).</u>• <u>Disposición numeral 3 (vigencia 01/04/2020).</u> <p><u>Elaborado por: Clara Arce.</u></p>