

CÓDIGO 801

NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Autorizado:	Asamblea de Gobernadores(as): AG-169/2020 puntos 4) y 9) del 01 de septiembre de 2020.
Revisado:	Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a)
	Gerente(a) de Planificación
	Jefe(a) Área de Desarrollo Organizacional
Responsable de Proceso:	Gerente(a) de Créditos

“Este documento en conforme al original firmado”

Fecha de creación: 03 de febrero de 1995	Fecha de vigencia: 01 de octubre de 2020	Versión: 36
--	--	-----------------------

ÍNDICE

	Página No.
INTRODUCCIÓN	3
CAPITULO PRELIMINAR.....	3
Objetivo general.....	3
Objetivos específicos	3
Alcance	3
Definiciones	3
Responsabilidades.....	5
CAPITULO I	6
NORMAS GENERALES.....	6
Requisitos del sujeto de crédito	6
Regulaciones del sujeto de crédito	7
Destino del crédito	7
Condiciones generales de los créditos.....	9
Calificación del inmueble	10
Garantía.....	11
Concesión y escrituración de créditos.....	12
Caducidad	13
Formas de pago.....	13
Otras condiciones	15
CAPITULO II	16
RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS	16
Gestión preventiva.....	16
Políticas de recuperación de créditos.....	16
CAPITULO III	20
OTRAS DISPOSICIONES.....	20
Constitución de segunda hipoteca a favor de terceros(as).....	20
Autorización para alquiler de inmuebles.....	20
Venta de inmuebles recuperados.....	20
Disposiciones especiales	21
Elaboración, aprobación y divulgación de las Normas Institucionales de Crédito.....	21
MODIFICACIONES REALIZADAS	22

INTRODUCCIÓN

El presente instrumento normativo establece las condiciones de otorgamiento de créditos y requisitos que deben cumplir los(as) trabajadores(as) activos(as) del sector público o privado afiliados(as) al Sistema de Ahorro para Pensiones, Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, pensionados(as) permanentes, y a los(as) del sector de ingresos variables, por servicios profesionales, micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario(a) y sector de ingresos variables básico, sujetos de seguro de deuda; en cada una de las etapas del proceso de otorgamiento y recuperación de créditos.

Para efectos de este instrumento al Fondo Social para la Vivienda se le denominará “Fondo”.

CAPITULO PRELIMINAR

Objetivo general

Art.1.- Establecer las condiciones y requisitos de otorgamiento y recuperación de créditos, con criterios sociales y técnicos que contribuyan a la solución del problema habitacional.

Objetivos específicos

Art. 2.- Para el otorgamiento y recuperación de créditos se establecen los objetivos siguientes:

1. Regular el otorgamiento de los diferentes destinos de crédito.
2. Beneficiar al mayor número de trabajadores(as).
3. Establecer un sistema crediticio en condiciones favorables para los(as) trabajadores(as).
4. Conformar una cartera hipotecaria que responda a las exigencias financieras y económicas del Fondo.
5. Garantizar al Fondo la adecuada inversión de sus recursos financieros.
6. Gestionar y controlar la amortización regular de los créditos concedidos y recuperar la inversión inmovilizada de los préstamos en mora.

Alcance

Art. 3.- Este instrumento normativo aplica a toda la estructura organizativa de la Institución.

Definiciones

Art. 4.- Para efectos de este instrumento normativo se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Administración Superior

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

2. Cartera hipotecaria

Créditos con garantía hipotecaria otorgados por el Fondo a personas naturales para los diferentes destinos.

3. Destino de crédito

Se entenderá también como: destino de los recursos financieros, línea de crédito, línea financiera, servicios financieros o sistemas de financiamiento.

4. GOES

Gobierno de El Salvador.

5. IPSFA

Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada.

6. IVA

Impuesto al Valor Agregado.

7. Parentesco por afinidad

Es el existente entre un cónyuge o un conviviente con los consanguíneos del otro, reconociéndose por ley hasta el segundo grado de afinidad. Estando comprendidos: suegros(as), yerno/nuera (primer grado de afinidad) y cuñados(as), (segundo grado de afinidad).

8. Parentesco por consanguinidad

Es el existente entre personas que descienden unas de otras, o de un ascendiente común, reconociéndose por ley hasta el cuarto grado de consanguinidad. Estando comprendidos: padre, madre e hijos(as), (primer grado de consanguinidad), hermanos(as), abuelos(as) y nietos(as), (segundo grado de consanguinidad), bisabuelos(as), tíos(as), sobrinos(as) y bisnietos(as), (tercer grado de consanguinidad) y primos(as), (cuarto grado de consanguinidad).

9. Prima

Es el valor que debe ser cancelado por el(la) solicitante antes de escriturar su crédito, de acuerdo con lo establecido en la Política Crediticia.

10. RAM

Reparación, Ampliación y/o Mejora.

11. Recursos financieros

Es la fuente de capital con que cuenta el Fondo para poner a la disposición de trabajadores(as) que solicitan crédito para adquirir una solución habitacional.

12. SAP

Sistema de Ahorro para Pensiones.

13. Sector formal

Los(as) trabajadores(as) afiliados(as) al Sistema de Pensiones Público, al Sistema de Ahorro para Pensiones, o al Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), que perciben ingresos permanentes y comprobables.

14. Sector informal o de ingresos variables

Los(as) trabajadores(as) que no dependen de un(a) patrono(a), que perciben ingresos variables, permanentes y comprobables provenientes de una actividad económica, que les permitan hacer frente a sus obligaciones.

15. Solución habitacional

Constituyen todas las alternativas a las que el(la) trabajador(a) puede optar para contribuir a solventar su problema de vivienda.

16. SP

Superintendencia de Pensiones.

17. SSF

Superintendencia del Sistema Financiero.

18. Sujeto de Crédito

Trabajadores(as) activos(as) del sector público o privado afiliados(as) al Sistema de Ahorro para Pensiones, Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, pensionados(as) permanentes, del sector de ingresos variables por servicios profesionales, micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario(a) y del sector de ingresos variables básico, sujetos de seguro de deuda.

Responsabilidades

Art. 5.- La responsabilidad inherente a las *Normas Institucionales de Crédito* es:

1. De Gerente(a) de Créditos

- a) Proponer a la Administración Superior regulaciones crediticias que permitan beneficiar a trabajadores(as) sujetos de crédito.
- b) Proponer, monitorear y controlar gestiones para la recuperación de la cartera hipotecaria en mora.

2. De la Administración Superior

Gestionar con la instancia correspondiente la aprobación de mejora a las condiciones de otorgamiento de crédito a trabajadores(as) sujetos de crédito.

CAPITULO I NORMAS GENERALES

Requisitos del sujeto de crédito

Art. 6.- El sujeto de crédito debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser trabajador(a) del sector formal o del sector informal (ingresos variables), ser económicamente activo(a).
2. Ser mayor de edad.
3. Tener como mínimo seis meses de cotización en el SAP o IPSFA.
4. Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer. En la determinación de la capacidad de pago de un(a) solicitante de crédito podrán considerarse otros ingresos y deben tomarse en cuenta las obligaciones que graven sus ingresos tales como: descuentos por cuotas que deban pagarse a la Procuraduría General de la República y cualquier otro descuento que represente una obligación ineludible del(a) solicitante, obligaciones que sumadas no deben exceder del 20% del ingreso familiar.

La cuota de pago del préstamo hipotecario al incluir las primas de seguro, IVA y otros gravámenes podrán exceder los porcentajes del ingreso familiar que se establezcan para los diferentes sistemas de financiamiento.

5. Ser sujeto de seguro de deuda.

El Fondo podrá otorgar préstamos a clientes(as) que padecen de enfermedades que no cubre la póliza de seguro de deuda, tales como: cáncer, insuficiencia renal crónica, cirrosis y VIH-Sida, en la condición siguiente:

Que se tramiten créditos con codeudor(a) solidario(a) que sea asegurable y que cuente con suficiente capacidad de pago para el crédito solicitado.

6. Aportar en concepto de prima, para los diferentes destinos de créditos, un porcentaje que estará en relación directa al monto solicitado de acuerdo con la Política Crediticia, autorizada por Junta Directiva y Asamblea de Gobernadores(as).

El pago de la prima y/o complemento podrá realizarse posteriormente a la aprobación del crédito y previa escrituración.

Para aquellos casos que no puedan cancelar el valor de la prima de una sola vez, se podrán acoger en forma voluntaria a un programa de aporte controlado con el objeto de completar el pago de la prima según destinos de crédito y monto a financiar. Al completar el monto de la prima se podrá otorgar el crédito, independientemente del plazo pactado; en caso de no otorgarse el crédito o a solicitud del(a) cliente(a), se

podrán devolver los aportes, lo que inmediatamente lo descalifica del programa de aporte controlado.

Junta Directiva, en la aprobación de los diferentes destinos de crédito, podrá requerir porcentajes de primas superiores a las establecidas en la Política Crediticia; cuando lo estime conveniente.

7. Contar con ingresos de carácter permanente y comprobables.

8. Presentar buen record crediticio.

Regulaciones del sujeto de crédito

Art. 7.- Las regulaciones del sujeto de créditos son:

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

En dicho caso, los créditos se otorgarán en forma solidaria, pudiendo ser o no copropietarios(as) del inmueble a adquirir cuando el crédito sea para tal fin y deben cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 6.

2. Los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito afiliados(as) al SAP o al IPSFA, deben autoriza a pagador(a) habilitado(a) o patrono(a) para que le efectúe los descuentos del crédito otorgado por medio de orden irrevocable de descuento.

3. Se otorgará crédito para Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores a trabajadores(as) sujetos de crédito que cumplan con lo establecido en el Art. 6.

El Fondo condicionará el crédito para Financiamiento de deuda considerando que el saldo de la deuda vigente no debe ser mayor a 90% del valor de la garantía, conforme al valúo realizado.

4. Serán sujetos de crédito para RAM, trabajadores(as) que cumplan con lo establecido en el Art. 6 que posean vivienda en propiedad, su cónyuge o compañero(a) de vida, padre, madre, hijos(as) u otros(as), aunque no sean propietarios(as) de la vivienda.

5. El Fondo podrá otorgar créditos adicionales para los diferentes destinos de crédito, de acuerdo con la Política Crediticia a trabajadores(as) sujetos de crédito que cumplan con lo establecido en el Art. 6.

Destino del crédito

Art. 8.- Los destinos de crédito a otorgar serán:

1. Adquisición de vivienda nueva o vivienda usada

Consiste en el otorgamiento de crédito a trabajador(a) para que adquiera en propiedad su vivienda del mercado habitacional, ya sea esta nueva o usada, siempre y cuando el inmueble cumpla con las normas de los organismos reguladores correspondientes.

Para el caso de la vivienda usada se tomará como precio de venta el que determine la opción venta presentada, y el monto máximo a financiar estará sujeto al avalúo realizado al inmueble.

Se podrán aprobar solicitudes de crédito para la adquisición de vivienda nueva que se encuentren en proceso de construcción, contando con la casa modelo por vivienda tipo, pudiendo formalizarse la escrituración hasta que la vivienda este completamente terminada.

2. Construcción de vivienda individual

Se entiende como la utilización del crédito para la edificación, reconstrucción o terminación de vivienda en terreno propiedad de trabajador(a).

En el caso que éste se encuentre gravado, el crédito podrá incluir el pago de dicha deuda.

La propiedad del terreno puede ser adquirida en el mismo acto de otorgamiento del crédito.

3. RAM

Se refiere a la utilización del crédito para la reparación o modificación en la construcción o ampliación de la vivienda propiedad de trabajador(a), cónyuge o compañero(a) de vida, padre, madre, hijos(as) u otros(as).

4. Compra de lote e instalación de servicios

Se refiere a la utilización del crédito para la adquisición de inmueble para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable energía eléctrica y saneamiento.

5. Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores

Es la utilización del crédito para cancelar deudas adquiridas por trabajador(a), por cualquiera de los destinos anteriores y siempre que se refiera al mismo inmueble. En aquellos casos en que la deuda provenga de un contrato de promesa de compraventa o de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa del inmueble a adquirir, vigente y suscrito por trabajador(a), se financiará el saldo de capital de la deuda vigente, siempre que no sea mayor al 90% del valor de la garantía, conforme al valúo realizado, y/o lo que a la fecha haya abonado a capital en dicho contrato, que en ningún caso debe ser inferior al 10% del monto a financiar. No podrán otorgarse estos créditos cuando el(la) deudor(a) este en mora en sus obligaciones de pago.

Se aplica para trabajadores(as) del sector formal y de ingresos variables. Este(a) último(a) debe aportar en concepto de prima el 10% del saldo de la deuda, la cual podrán aportar en un solo pago o en forma programada a través del Programa de Aporte y Crédito, PAC.

En el caso del financiamiento de deudas provenientes de contratos de promesa de compraventa o de arrendamiento con promesa de compraventa, el Instructivo para la Aplicación de estas Normas establecerá los requisitos específicos para la

comprobación del contrato, los saldos, la conducta de pago y otros que permitirán un mejor otorgamiento del financiamiento.

- 6. Inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios)**
- 7. Recompra de inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios)**
- 8. Refinanciamiento por mora en el FSV**
- 9. Adquisición vivienda usada con gravamen FSV, plan saneamiento de mora**
- 10. Adquisición de inmuebles recuperados y cancelación de préstamo vigente**

El Fondo podrá atender aquellos casos en que no procede la permuta porque el valor del inmueble que el (la) cliente (a) pretende adquirir es mayor que el valor del inmueble que posee el (la) solicitante y no puede cubrir con recursos propios la diferencia del precio. En estos casos se podrá otorgar un crédito para la compra de activo extraordinario solicitado y para cancelar el préstamo vigente del inmueble que posee, tomándose como parte del precio del activo extraordinario que adquirirá. En los casos en que el valor del inmueble a recibir sea menor que el valor de la deuda, el (la) solicitante cubrirá la diferencia conforme se regule en el Instructivo correspondiente. Las condiciones de plazo y tasa de interés que se aplicarán serán las mismas que para la línea de crédito para financiar inmuebles recuperados.

Condiciones generales de los créditos

Art. 9.- Las condiciones generales de los destinos de créditos a otorgar son:

1. Junta Directiva propondrá, al elaborarse el presupuesto anual del Fondo, las sumas a invertir en cada uno de los destinos de crédito.
Al aprobarse el presupuesto anual, Junta Directiva señalará los montos a financiar en cada uno de los destinos de crédito y dentro de ellos la distribución a los estratos salariales de la población solicitante. Además, considerará el número de inmuebles recuperados por el Fondo a comercializar.
2. Para el establecimiento de las condiciones crediticias correspondientes al monto, plazo, tasa de interés y prima; se tomarán en consideración el ingreso y la edad de solicitantes y los demás términos establecidos en las presentes Normas. Para los diferentes destinos de crédito, a solicitantes pensionados (as) les aplicará 15 años como plazo máximo; y la tasa de interés y la prima será conforme al valor máximo del destino de crédito correspondiente al solicitado, establecido en la Política Crediticia.
Para la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, construcción de vivienda individual o financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores, el monto máximo a otorgarse no podrá ser mayor del establecido por Asamblea de Gobernadores (as), cualquiera que sea el valor de la propiedad adquirida, pudiendo optar trabajadores (as) sujetos de crédito a los diferentes destinos de crédito que cumplan con lo establecido en el Art. 6.
3. En los casos de inmuebles recuperados por el Fondo, el monto a concederse podrá ser mayor al monto máximo establecido, y únicamente estará limitado por la capacidad

de pago de los(as) solicitantes, con plazos máximos y tasa de interés vigentes al momento de la venta, de acuerdo con la Política Crediticia.

4. El(la) o los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito que obtengan un crédito inferior al del precio de la vivienda o lote, podrán hacer uso del crédito, siempre que aporten la diferencia entre el valor del crédito y de la vivienda o lote, el monto del crédito estará de acuerdo con lo estipulado en la Política Crediticia.
5. El otorgamiento de crédito para los diferentes destinos será de acuerdo con lo estipulado en la Política Crediticia.
6. La cuota inicial de capital e intereses de los préstamos no podrá exceder del 27% de los ingresos de trabajadores(as) sujetos de crédito, al incluir las primas de seguros e IVA, la cuota total no podrá ser mayor al 31% del ingreso.
7. Atendiendo lo estipulado en los numerales anteriores, el Fondo podrá formalizar créditos con plazos y cuotas variables en función de las perspectivas económicas nacionales y de la situación particular de trabajador(a).
8. Los créditos que conceda el Fondo deben estar garantizados por un seguro de deuda que cubra el saldo del préstamo y un seguro de daños que cubra la suma asegurada de la construcción de las viviendas.

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

El Fondo se reserva el derecho de establecer las condiciones en que se negociarán y harán efectivos los seguros a deudores(as). El Fondo podrá complementar el pago de las cuotas de seguros de deudores(as), con autorización de Junta Directiva, si se experimentaran aumentos extraordinarios de las primas de seguros, que puedan afectar la capacidad de pago de deudores(as) con créditos vigentes al momento de ese incremento. Para ello, se debe constituir el soporte presupuestario necesario.

9. La Administración Superior propondrá a Junta Directiva y a Asamblea de Gobernadores(as) la aprobación de la Política Crediticia, la cual incluirá entre otros, techos de financiamiento, tasa de interés, plazos y aporte de primas para los diferentes destinos de crédito. La aplicación de esta medida quedará regulada y establecida en la Política Crediticia.

Calificación del inmueble

Art. 10.- La calificación y evaluación de los inmuebles ofrecidos en garantía se determina en el instructivo correspondiente y lo establecido según detalle:

1. Antes de aprobar un crédito, el inmueble que el(la) solicitante ofrece como garantía, debe ser calificado y valuado por el personal técnico del Fondo o por Perito(a) valuator(a) debidamente autorizado(a) por la SSF. Tratándose de inmuebles nuevos cuya construcción ha sido financiada por instituciones del sistema financiero nacional, o con recursos propios, se tomará como base, para efectos del valúo para el financiamiento de largo plazo, el cuadro de valores firmado y sellado presentado por la

empresa que desarrolla el proyecto. En caso de apartamentos el cuadro de valores del proyecto se comparará contra presupuesto del proyecto desarrollado por el Área de Supervisión de Proyectos. En ambos casos el cuadro de valores será validado con firma y sello de Gerente(a) Técnico(a). Para la apertura de la garantía, será necesario el valúo por vivienda o apartamento tipo que presenta el proyecto, realizado por Perito(a) valuador(a).

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

2. Si el inmueble objeto de garantía es una vivienda nueva, debe cumplir con las normas y especificaciones de construcción establecidas por las autoridades competentes. En caso de la vivienda usada debe cumplir con las especificaciones que establezca el Fondo.
3. No serán objeto de financiamiento o venta de contado por parte del Fondo, aquellas viviendas en proyectos desarrollados, viviendas usadas, inmuebles recuperados u otros ubicados en áreas consideradas peligrosas o en terrenos cercanos a cauces de ríos o barrancas, que no estén adecuadamente protegidos y que representen riesgo en la garantía o con potencialidad de ser considerados inhabitables, previo dictamen emitido por la Gerencia Técnica y autorización de Junta Directiva.
4. Para efectos de financiamiento, se considerará el avalúo por el método de reposición, y atenderá los criterios técnicos mínimos establecidos en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero.
5. Para efectos del valúo, en aquellos casos en que el inmueble a adquirir sea un lote para la construcción de una solución habitacional, se tomará en cuenta la localización, facilidad de acceso e instalación de servicios.
6. El Fondo se reserva el derecho a denegar financiamiento para la adquisición de inmuebles cuando a juicio de Junta Directiva no constituyan una garantía adecuada.

Garantía

Art. 11.- La constitución de hipoteca a favor del Fondo se realizará de acuerdo con el detalle siguiente:

1. Los préstamos para la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, compra de lote e instalación de servicios, construcción de vivienda individual, refinanciamiento por mora en el FSV y financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores, deben ser garantizados mediante la constitución de primera hipoteca a favor del Fondo, sobre el terreno y construcciones. Para la adquisición de vivienda

usada o compra de lote e instalación de servicios, en el caso que el avalúo del inmueble no cubra el monto del crédito solicitado, el Fondo podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias que a su criterio respalden dicha operación, constituyendo sobre esta hasta segunda hipoteca.

2. En los préstamos para RAM, debe constituirse, primera hipoteca a favor del Fondo, salvo que ya existiere a favor de éste, en cuyo caso se constituirá segunda hipoteca sobre el inmueble; pudiéndose realizar en forma simultánea primera hipoteca a favor del Fondo por la adquisición de la vivienda y segunda hipoteca por el RAM. Si la primera hipoteca fuese a favor de una institución del sistema financiero nacional, podrá aceptarse la constitución de una segunda hipoteca a favor del Fondo, previa autorización de la institución a cuyo favor se encuentra la primera hipoteca.

En este caso el (la) deudor(a) debe estar al día.

3. No se aceptarán como garantía, inmuebles que no hayan sido calificados y valuados de conformidad al Art.10 de estas Normas.
4. Se podrá financiar la adquisición de viviendas a favor de trabajadores(as) sujetos de crédito, aunque el (la) patrono(a) no esté solvente con el pago de cotizaciones en el SAP. El Fondo informará a la SP o a las Administradoras de Fondos de Pensiones, sobre las empresas que se encuentren en esta situación.

Concesión y escrituración de créditos

Art. 12.- Para la concesión y escrituración de crédito se establecen las siguientes condiciones:

1. Para la ejecución de sus programas de inversión y otorgamiento de créditos, el Fondo podrá recurrir a las instituciones del sistema financiero, compañías. inmobiliarias y a otros entes en cuyo caso debe suscribir convenios con estas instituciones, incorporando en ellos los mismos términos y condiciones que emplea cuando los realiza directamente.
2. La Administración Superior establecerá las políticas referentes a los tiempos máximos para la aprobación y escrituración de créditos.
3. Al inicio del proceso de otorgamiento de créditos, el Fondo constituirá las reservas financieras necesarias para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones con el (la) usuario(a), y del Programa de Inversiones aprobado periódicamente por Junta Directiva.
4. La resolución de los créditos en todos los destinos son responsabilidad de Junta Directiva, tomando en cuenta para tal efecto la opinión de autorización o rechazo de Comité de Créditos.
5. La resolución de aprobación o denegación del crédito se basará en estas Normas y el *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito*.
6. El Fondo informará a clientes(as) la resolución de su solicitud. En caso de haber sido aprobado el crédito, se le extenderá una carta de aprobación, en la que se

especificará: monto de crédito, sistema de pago, prima, plazo, la tasa de interés y demás condiciones del crédito.

7. Si la resolución fuera desfavorable, el([la](#)) solicitante podrá pedir reconsideración al Comité de Créditos y éste le dará el trámite correspondiente. La solicitud de reconsideración debe presentarse en un plazo no mayor de 30 días calendario posterior a la fecha de notificación del rechazo.
8. La Gerencia General presentará para conocimiento de Junta Directiva los créditos otorgados mensualmente.
9. La formalización de los créditos se realizará mediante la firma de la escritura de mutuo hipotecario a favor del Fondo. En caso de que proceda una operación de compraventa, ésta y el mutuo hipotecario deben formalizarse en un solo instrumento.
10. Cuando no se escrituren los créditos en el término de noventa días calendario después de la fecha de aprobación, el crédito será revocado excepto en aprobaciones de crédito para vivienda nueva que se encuentren en proceso de construcción, las cuales tendrán una vigencia de hasta un año, y se aplicarán las condiciones crediticias vigentes al momento de la formalización del crédito o para casos de fuerza mayor debidamente comprobados. Igualmente se procederá a la revocatoria cuando no se completen los requisitos necesarios para su escrituración, no obstante haber sido solicitados. En este caso el plazo se contará a partir de la fecha de notificación.

Caducidad

Art. 13.- Son causales de caducidad del plazo:

1. Los previstos en el Art.61 de la [Ley del Fondo Social para la Vivienda](#).
2. Por haber obtenido la aprobación del crédito mediante engaño al Fondo, de parte de trabajadores([as](#)) o sus patronos([as](#)).

Formas de pago

Art. 14.- Amortización a los créditos otorgados:

1. El pago de cuotas que realicen los([as](#)) clientes([as](#)) a sus préstamos, su amortización será por medio de cuotas mensuales vencidas y sucesivas, las cuales variarán por los cambios que pudieran darse en la tasa de interés del Fondo, y/o primas de seguro. Los([as](#)) deudores([as](#)) podrán, en cualquier momento, hacer pagos extraordinarios adicionales a la cuota mensual, pudiendo amortizar su crédito en menor plazo. A clientes([as](#)) con empleo permanente del sector formal o pensionados([as](#)), con calificación "A" de la Central de Riesgo de la SSF o sin record crediticio, se les podrá autorizar que realicen el pago complementario de la cuota mensual, cuando el([la](#)) pagador([a](#)) no acepte orden de descuento del 100% de la cuota. Para el sector de ingresos variables, la fecha de pago de la cuota podrá establecerse de común acuerdo con el([la](#)) interesado([a](#)).

2. Todo pago debe hacerse en las oficinas del Fondo o en el lugar que éste designe y se aplicará en orden de prioridades, según la antigüedad de las cuotas, en primas de seguro, IVA intereses y capital.

Cuando un préstamo posea saldos diferidos o reestructurados para ser cancelados al final del plazo y reciba pagos adicionales a la cuota exigida del mes y no posea saldos pendientes de cuotas anteriores, se priorice el pago de los saldos diferidos o reestructurados antes de amortizar capital vigente.

Cuando un préstamo reciba pagos anticipados y haya cubierto la cuota exigida del mes a la fecha de pago, los saldos de intereses que queden pendientes, al cierre de ese mes, deberán ser diferidos a la última cuota del plazo del préstamo, estos saldos diferidos tendrán la prioridad de amortización definida en el párrafo anterior.

3. Los pagos correspondientes a: honorarios por servicios notariales de escrituración y derechos de registro podrán ser incorporados al financiamiento a otorgar, en las mismas condiciones del crédito, sin afectar la accesibilidad al crédito por parte del(a) usuario(a), por lo que en estos casos la cuota total de amortización del préstamo podrá exceder del 27% del ingreso del(a) solicitante, sin ser mayor al 31% del ingreso. Durante la formalización se le instruirá para que cancele los intereses, primas de seguro e IVA el último día hábil del mes correspondiente. Para todos los estratos se podrá considerar la incorporación de los gastos de escrituración y registro en el financiamiento de largo plazo, aunque con estos se sobrepase el límite máximo de financiamiento autorizado en la Política Crediticia.
4. El Fondo queda facultado para hacer el pago de las primas de seguro e IVA, cuando éstas no fueren canceladas oportunamente por el(la) deudor(a); y se cargarán al saldo adeudado de primas de seguro del préstamo.
5. En los créditos concedidos para la construcción de vivienda individual, habilitación de inmuebles recuperados y RAM, el período de ejecución de las obras será determinado conjuntamente por el Fondo y el(la) solicitante; los cuales no podrán ser mayores de 9 meses para construcción de vivienda individual y 6 meses para RAM y habilitación de inmuebles recuperados.
6. Los créditos para construcción de vivienda individual, RAM y habilitación de inmuebles recuperados, se desembolsarán de una sola vez mediante la apertura de una cuenta de ahorro restringida a favor de trabajador(a), en la institución financiera que el Fondo designe.
7. Para aquellos créditos que caigan en mora, el Fondo cobrará hasta cuatro (4) puntos arriba de la tasa de interés vigente, sobre la cuota de capital vencida, cuando así se estime conveniente a propuesta de Jefe de Unidad de Administración de Cartera y previa aprobación de Junta Directiva.
8. Para el cálculo de los días mora y para el establecimiento de los respectivos saldos en mora, al haber finalizado cada mes y transcurrido los primeros tres días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del pago de las cuotas mensuales de

amortización de préstamos, éstos se calcularán a partir de la fecha de pago de la cuota más antigua que aún tenga saldo de capital, pero cuando la fecha de la cuota más antigua de interés pendiente supere los 31 días, se tomará la fecha de la cuota más antigua entre el saldo de capital y el saldo de intereses.

9. Para los(as) deudores(as) del Fondo que apliquen al Plan Temporal de Pago por Desempleo, podrá concederse un período de gracia de pago de capital, de hasta doce meses plazo, siempre que cumplan con los criterios de aplicabilidad regulados en el *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito.*

Otras condiciones

Art. 15.- Otras condiciones de los créditos

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

En todo caso se emitirá orden de descuento y se procurará hacerla efectiva, pero en caso de no cumplir el patrono(a), el Fondo emitirá los formularios de pagos u otros instrumentos necesarios para que el(la) trabajador(a) efectúe directamente el pago de sus cuotas. Asimismo, el Fondo debe proceder contra el(la) patrono(a) de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva.

3. Para deudores(as) cuyos inmuebles sean declarados pérdida total, inhabitables o ubicadas en áreas consideradas peligrosas por los organismos oficiales correspondientes, las compañías aseguradoras y/o dictamen de la Gerencia Técnica del Fondo, debido a desastres naturales, conflictos bélicos u otras causas similares, se les otorgará un nuevo crédito, siempre y cuando compruebe que sus ingresos son de carácter permanente, previa autorización de Junta Directiva y según el programa de crédito que les corresponde.

Además, se les suspenderá el pago de la cuota mensual y se tramitará la cancelación total del préstamo con el pago del seguro de la compañía aseguradora.

4. Se podrá otorgar segundo crédito para la adquisición de vivienda nueva, usada o lote para construcción, a todos(as) aquellos(as) clientes(as) que sus inmuebles sean declarados como pérdida total, inhabitables y/o ubicadas en áreas consideradas peligrosas previa dación en pago; en los montos, tasas y plazos autorizados y que sean considerados como primeros créditos aplicándoles las condiciones crediticias correspondientes, con excepción de la prima la cual se incorporará al crédito para ser pagada en el plazo autorizado. En caso de que de la indemnización se le tuviera que devolver un remanente y este sea menor o igual que la prima, este se aceptará como prima.

5. No se otorgará financiamiento para la adquisición de inmuebles que presenten problemas de carácter jurídico, hasta que éstos sean resueltos.
6. El(la) patrono(a) estará en la obligación de reportar cuando un(a) trabajador(a) que tiene préstamo activo con el Fondo deja de laborar para su empresa.
7. Para la adquisición de vivienda nueva, usada y compra de lote e instalación de servicios, se podrán financiar precios mayores conforme a lo establecido en la Política Crediticia.
8. En aquellos casos, tales como: Organismos Internacionales, Representaciones Diplomáticas y otros similares, en que por su normativa propia no les sea posible aceptar órdenes de descuento para instituciones financieras como el caso del Fondo, podrá aceptarse que el(la) solicitante respalde el descuento de la cuota mediante autorización a favor del Fondo, para cargar la cuota del préstamo en la cuenta bancaria en que le depositan su salario y que el valor de dicha cuota sea abonado por el banco en la cuenta que el Fondo designe. Si el salario no le fuere pagado a través de cuenta bancaria, el Fondo podrá exigirle que aperture una cuenta en un banco determinado, para efecto de hacer efectiva la orden de cargar en dicha cuenta el valor de la cuota del préstamo, con la obligación del(a) deudor(a) de mantener en ella un saldo suficiente para cubrirla.
9. En aquellos casos de otorgamiento de créditos a personas del sector de ingresos variables, pensionados(as) que no están laborando para un(a) patrono(a) y otros(as) similares, en que por carecer de un(a) patrono(a) no es posible obtener una orden de descuento a favor del Fondo, podrá aceptarse o solicitársele a usuario(a), que se respalde el pago de la cuota mediante autorización a favor del Fondo, para cargar la cuota del préstamo en una cuenta bancaria que debe aperturar en el banco que el Fondo determine, para efecto de hacer efectiva la orden de cargar en dicha cuenta el valor de la cuota del préstamo, con la obligación del(a) deudor(a) de mantener en ella un saldo suficiente para cubrirla.

CAPITULO II

RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS

Gestión preventiva

Art. 16.- Esta gestión se llevará a cabo a partir de la primera cuota próxima a vencer, hasta la segunda cuota vencida mediante las acciones reguladas en el Instructivo para la Aplicación de las presentes Normas.

Políticas de recuperación de créditos

Art. 17.- Medidas correctivas, que tienen por objeto ser una alternativa de solución a los diferentes tipos de mora que presenten los(as) deudores(as) en sus préstamos hipotecarios. Estas medidas serán ofrecidas al momento de la gestión de mora y estarán

en función de la capacidad de pago del deudor(as) y/o codeudor(a) y de la cuantía o gravedad de la mora.

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

1. Plan temporal de pago

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

Estas políticas serán reguladas en el *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito* y serán autorizadas por Junta Directiva.

2. Refinanciamiento a deudores del Fondo

A solicitud del(a) deudor(a) y previo análisis de la mora y de la capacidad del(a) deudor(a), se podrá otorgar un nuevo crédito para saldar la deuda total del(os) préstamo(s) hipotecario(s) objeto de refinanciamiento, de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas y la Política Crediticia.

El crédito para refinanciamiento por mora en el Fondo será orientado a los(as) deudores(as) morosos(as) del Fondo, en los que la política denominada plan temporal de pagos u otras gestiones de cobro efectuadas previamente, no hayan sido suficientes para resolver el problema de mora.

a) Sujetos de refinanciamiento por mora en el Fondo:

Para ser sujeto de refinanciamiento se requiere:

- i. Ser deudores(as) del Fondo y estar en mora. Previo análisis de Comité de Crédito, se podrán considerar aquellos(as) deudores(as) que se encuentren al día en sus pagos y que por razones de disminución de sus ingresos personales o del grupo familiar, pongan en riesgo inminente la sanidad de su crédito. Así también para aquellos créditos al día y que están en cobro por la vía judicial.
- ii. Tener capacidad de pago u ofrecer garantía solidaria además de la hipotecaria para responder de la obligación mutuaría, cuando la capacidad de pago no logre cubrir el saldo de la deuda a refinanciar. Los(as) codeudores(as) solidarios(as) deben ser mayores de edad. El Fondo podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias que a su criterio respalden dicha operación.
- iii. Ser sujeto de seguro de deuda.

b) Previo análisis de Comité de Crédito, se podrán refinanciar una sola vez aquellos casos que:

- i. Abandonen la vivienda sin causa justificada y presenten mora.
- ii. Den en alquiler la vivienda y que presenten mora.

c) Condiciones de refinanciamiento por mora en el Fondo:

- i. Generales: El (la) deudor(a) debe tener capacidad de pago para responder con la nueva obligación mutuaría. El (la) deudor(a) no necesariamente debe estar afiliado(a) al SAP o al IPSFA.

ii. Destino:

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

Para refinanciar deudas cuando el (la) deudor(a) tenga crédito principal por adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, RAM u otros; si al menos uno de los préstamos presenta mora. La tasa a aplicar será la más alta de los préstamos hipotecarios de la operación a refinanciar.

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

- Refinanciamiento con otorgamiento de crédito a un (a) tercero(a) que presente capacidad de pago y que esté afiliado(a) o no al SAP o al IPSFA. En este caso el (la) deudor(a) se convertirá en codeudor(a) solidario(a) y garante hipotecario y el (la) tercero(a) en deudor(a) principal.
- Refinanciamiento, otorgando un crédito a deudor(a) de manera solidaria con una tercera persona y que esté afiliado(a) o no al SAP o IPSFA.

iii. Monto del refinanciamiento por mora en el Fondo.

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

Se podrá refinanciar créditos cuyo saldo de la deuda sea mayor que el valor de la garantía, siempre y cuando el (la) solicitante ofrezca garantía solidaria, en adición a la hipotecaria para así cubrir satisfactoriamente la obligación mutuaría. El Fondo podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias que a su criterio respalden dicha operación.

iv. Plazo del refinanciamiento.

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

v. Tasa de interés.

Se aplicará la tasa de interés activa del préstamo vigente más medio punto porcentual.

vi. Garantía.

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

vii. Forma de pago.

La forma de pago de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.

viii. Otras condiciones.

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

3. Reprogramación por mora

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

4. Dación en pago

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

- a) Saldo de capital.
- b) Intereses vencidos.

Y todos los adeudos y gastos efectuados por el Fondo incluyendo el Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces; en los casos que éste se genere, debe incorporarse al valor contable del inmueble.

5. Recuperación judicial

La Administración Superior procederá a la recuperación por la vía judicial en aquellos casos que habiéndose agotado las gestiones de cobro administrativo no se hayan logrado arreglos satisfactorios para solventar la mora; todo en apego a lo establecido en la *Ley del Fondo Social para la Vivienda y Reglamento Básico de la Ley del Fondo Social para la Vivienda* y en el contrato de mutuo hipotecario.

6. Adquisición vivienda usada con gravamen FSV, plan saneamiento de mora

Para aquellos(as) deudores(as) del Fondo que se encuentren en mora, con saldos vencidos de más de 90 días; podrán vender el inmueble por el saldo de la deuda y de acuerdo con la capacidad de pago de cliente(a); las condiciones de financiamiento serán las establecidas en la Política Crediticia. Para estos casos el saldo de la deuda debe ser menor o igual al valor del avalúo del inmueble.

Para venta a particulares se podrá aplicar en condiciones normales de vivienda usada de acuerdo con la política crediticia.

7. Reestructuración de deuda

En el caso de créditos en mora, el Fondo podrá ofrecerles a los(as) deudores(as) la alternativa de reestructuración de la deuda, siempre que el mutuo hipotecario así lo permita, reestructuración que consistirá en trasladar los adeudos vencidos totales a la

última cuota del plazo pactado, la cual al vencimiento podrá ser refinanciada hasta por un plazo adicional de 60 meses. En los casos en los cuales el texto del mutuo hipotecario no lo permita, el Fondo y los(as) deudores(as) podrán acordar modificar el texto del mutuo hipotecario en lo pertinente de tal manera que permita ejecutar la reestructuración del crédito.

8. Ampliación de plazo por mora

En los casos de préstamos en mora cuyo plazo no haya caducado, el Fondo podrá ofrecerles la alternativa de ampliación del plazo hasta por 60 meses, modificando únicamente la condición del plazo; sin requerir de nuevo documento contractual y conservando el número de referencia del préstamo.

CAPITULO III OTRAS DISPOSICIONES

Constitución de segunda hipoteca a favor de terceros(as)

Art. 18.- Podrá autorizarse la constitución de segunda hipoteca a favor de instituciones legalmente constituidas, siempre que los resultados de esta operación incorporen mayor valor al inmueble.

Para casos de RAM el mutuo hipotecario debe estar inscrito y el préstamo estar al día.

Autorización para alquiler de inmuebles

Art. 19.- El Fondo podrá autorizar a deudor(a) para que dé en alquiler simple el inmueble hipotecado, por causa justificada y previo estudio de la solicitud de cada caso.

Venta de inmuebles recuperados

Art. 20.- Condiciones para la venta de inmuebles recuperados.

1. El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles recuperados a trabajadores(as) sujetos de crédito que tengan como mínimo tres meses de cotizaciones para los que aplique, con el propósito de eliminar dichos inventarios.
2. En aquellos casos en que el valor contable del inmueble sea mayor que el precio de venta debe solicitarse a Junta Directiva la correspondiente autorización para llevar a pérdida dicha diferencia.
3. El precio de venta del inmueble será establecido con base en los términos y condiciones que determine la Junta Directiva.
4. El Fondo podrá otorgar créditos adicionales para la adquisición de sus inmuebles recuperados, para aquellos(as) trabajadores(as) sujetos de crédito o pensionados(as) que posean capacidad de pago y buen récord crediticio. Se incluye en este grupo a trabajadores(as) sujetos de crédito que, por motivos de fuerza mayor, previo análisis y aprobación de Comité de Créditos, hayan entregado en pago el inmueble.
5. El Fondo podrá financiar la adquisición de sus inmuebles recuperados a residentes legales en el extranjero que demuestren capacidad de pago, y además cuenten con

codeudor(a) o fiador(a) solidario(a) en el país, o con otro tipo de garantías que a criterio del Fondo respalden dicha operación.

También podrá financiar la adquisición de sus inmuebles recuperados a personas que perciban ingresos a través de pensión vitalicia, con capacidad de pago y que sean sujetas(os) de seguro de deuda.

6. El Fondo podrá vender al contado a personas naturales o jurídicas, unidades o grupos de sus inmuebles recuperados, considerando un descuento previo avalúo, y de acuerdo con el estado y condición en que se encuentren dichos inmuebles.

Una vez que estos hayan sido reparados, puestos en condiciones habitables y que cumplan con la normativa de los organismos correspondientes, el Fondo podrá otorgar financiamiento a trabajadores(as) sujetos(as) de crédito para adquirirlos, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Política Crediticia para la adquisición de vivienda nueva.

Disposiciones especiales

Art. 21.- Se podrá dar una solución a aquellos(as) usuarios(as) del Fondo que han tenido que abandonar sus viviendas por el riesgo inmediato y a los(as) que se sienten amenazados(as), a los(as) que se les declare su vivienda como pérdida total o se les declare sus viviendas temporalmente inhabitables o totalmente inhabitables, por la Dirección General de Protección Civil del Ministerio de Gobernación u otro organismo gubernamental autorizado por el GOES. Que se les pueda otorgar un nuevo crédito preferencial en los siguientes términos: usuarios(as) con préstamos que se encuentren al día se les otorgará el crédito con garantía hipotecaria cuyo destino y monto será para amortizar hasta por doce meses las cuotas de capital, intereses, primas de seguros e IVA del principal, a tasa de interés cero, y su forma de pago será de una sola cuota al vencimiento del préstamo principal del crédito que se autorizará con este nuevo préstamo. Aquellos(as) usuarios(as) con préstamos en mora se atenderán otorgándoles refinanciamiento por el total de la deuda, el plazo será el mismo que tengan pendiente y se les otorgará además un nuevo crédito con garantía hipotecaria, cuyo destino y monto serán para amortizar hasta por doce meses las cuotas de capital, intereses, primas de seguros e IVA del principal, a tasa de interés cero, y su forma de pago será de una sola cuota al vencimiento del refinanciamiento mencionado. Esta medida será aplicable a otros(as) usuarios(as) que presenten los mismos problemas.

Elaboración, aprobación y divulgación de las Normas Institucionales de Crédito

Las disposiciones para la aplicación de las presentes Normas Institucionales de Crédito se establecen en el Instructivo de aplicación correspondiente.

Art. 22.- La Junta Directiva aprobará los Instructivos para la aplicación de estas Normas con las actualizaciones y ampliaciones respectivas.

MODIFICACIONES REALIZADAS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Febrero 3/1995.	1.	Modificación propuesta por Departamento de Crédito.
Asamblea de Gobernadores. AG-78/96, del 16 de abril de 1996.	2.	Actualización.
Asamblea de Gobernadores. AG-79 del 21 de noviembre de 1996.	3.	Reducción de tasa de interés del 15% al 14%.
Asamblea de Gobernadores. AG-80 del 07/03/97.	4.	Actualización.
Asamblea de Gobernadores. AG-83 del 30 de septiembre de 1998.	5.	Actualización.
Asamblea de Gobernadores. AG-92 del 10 de abril de 2002.	6.	Actualización.
Asamblea de Gobernadores. AG-93/2002 del 12 de diciembre de 2002.	7.	Actualización.
Asamblea de Gobernadores. AG-94/2003 del 21 de marzo del 2003, Punto 11° y AG-95/2003 del 13 de junio de 2003, Punto 6° y 7°.	8.	Refinanciamiento de Mora, políticas para mejorar la accesibilidad al crédito de los salvadoreños, financiamiento del segundo crédito en condiciones similares al primer crédito, ampliación del precio de vivienda a financiar y otorgamiento de créditos al sector informal.
Asamblea de Gobernadores. AG-96/2003 punto 10° del 12 de diciembre del 2003.	9.	• III Destino del crédito. • VI Garantías, numeral 5. • X Otras condiciones, numeral 3.
Asamblea de Gobernadores. AG-99/2004 punto 4° del 25 de noviembre del 2004.	10.	Política Crediticia.
Asamblea de Gobernadores. AG-101/2005 punto 15° del 17 de marzo del 2005.	11.	Política Crediticia.
Asamblea de Gobernadores. AG-102/2005 punto 12° del 21 de julio de 2005.	12.	• II Sujetos de crédito literal 1 d) y 3. • X Otras condiciones, literal 1 y 8. • Política Crediticia.
Asamblea de Gobernadores. AG-104/2006, Punto 19° de fecha 30 de marzo de 2006.	13.	• II Sujetos de créditos, numeral 4. • III Destino del crédito, numeral 1. • VII Concesión y escrituración de créditos, numerales 6,7 y 9.
Asamblea de Gobernadores. AG-105/2006, Punto 8° de fecha 31 de agosto de 2006.	14.	Sujetos de créditos, literal d) y g) numerales: 3, 5, 6, 7.; destino del crédito, numeral 1, 3, 4 y 6; condiciones generales de los créditos, numerales 1, 4, 5, 6, 7, 10; calificación del inmueble numeral 4; concesión y escrituración de créditos, numeral 12 y 13; formas de pago, numerales 1, 2, 6, 7 y 8; otras condiciones, numerales 1 y 8; políticas de

801 NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
		recuperación de créditos, numerales 1, 3, 4 y 6. Otras disposiciones. Romano II, numerales 1, 3 y 4.
Asamblea de Gobernadores. AG-106/2006, Punto 7° de fecha 7 de diciembre de 2006.	15.	- Sujetos de créditos numerales 1 y 2, condiciones generales de los créditos, numerales 2 y 4. Garantía, numerales 2, 3, y 4; caducidad, numeral 2; políticas de recuperación de créditos. numeral 2; constitución de segunda hipoteca a favor de terceros y otras disposiciones, venta de inmuebles recuperados y venta de inmuebles recuperados. - Concesión y escrituración de créditos, se eliminan numerales 2 y 5; otras condiciones, numeral 2, se eliminan numerales 4, 7, 9.
Asamblea de Gobernadores. AG-107/2007, Punto 9° de fecha 22 de marzo de 2007, Fecha de vigencia: 1° de abril de 2007.	16.	- Sujetos de crédito, numeral 1 - Destino del crédito, numeral 1. - Condiciones generales de los créditos, numeral 2.
Asamblea de Gobernadores. AG-108/2007, Punto 8° de fecha 29 de noviembre de 2007. Vigencia a partir del 2 de enero de 2008.	17.	- Sujetos del crédito y destino de crédito, numeral 1; calificación del inmueble y garantía, numerales 1 y 2; concesión y escrituración de créditos, numerales 4 y 10; formas de pago, numerales 1 y 4. - Política Crediticia.
Asamblea de Gobernadores. AG-109/2008, Puntos 12), 13) y 20.1) de fecha 25 de marzo de 2008. Fecha de vigencia: 1° de abril de 2008.	18.	- Recodificación del instrumento normativo. - Otras condiciones, Se incorporó numeral 4. - Política Crediticia.
Asamblea de Gobernadores. AG-110/2008, Punto 9.1) de fecha 12 de junio de 2008 Fecha de vigencia: 12 de junio de 2008.	19.	Otras condiciones, numeral 8 y 9.
Asamblea de Gobernadores. AG-111/2008, Punto 7.1) y 7.4) de fecha 4 de diciembre de 2008. Fecha de vigencia: 05 de diciembre de 2008.	20.	- Art.7, numeral 5. - Art.21, Disposiciones especiales, numeral 1. - ANEXOS. Política crediticia. - Estandarización por el SGC.
Asamblea de Gobernadores. AG-112/2009, Punto 10.1) de fecha 26 de febrero de 2009. Fecha de vigencia: 01 de marzo de 2009.	21.	Art.14 numeral 3 y estandarización de la bitácora.

801 NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Asamblea de Gobernadores. AG-115/2009, Punto 8) de fecha 13 de agosto de 2009. Asamblea de Gobernadores AG-116/2009, Punto 8) de fecha 19 de noviembre de 2009. Fecha de vigencia: 01 de enero de 2010	22.	• Art.6 numeral 1, Art.10 numeral 1, Art.17 numerales 2, 3 y 6. • ANEXOS, Política Crediticia. Analista: Diana Castro.
Asamblea de Gobernadores. AG-115/2009, Punto 8) de fecha 13 de agosto de 2009. Asamblea de Gobernadores AG-116/2009, Punto 8) de fecha 19 de noviembre de 2009. Fecha de vigencia: 25 de enero de 2010.	23.	• Art.6 numeral 6: Incorporación del Programa de aporte controlado para sector formal. • Art.8 numeral 10: Incorporación del destino Adquisición de vivienda recuperada y cancelación de préstamo vigente. Analista: Diana Castro.
Asamblea de Gobernadores. AG-119/2010, Punto 12) de fecha 11 de marzo de 2010. Fecha de vigencia: 11 de marzo de 2010.	24.	• Recodificación del instrumento normativo. • Separación de anexos (Política Crediticia). • Actualización de Art. 8 numerales 6,7 y 10; Art. 9 numeral 3; Art. 14 numeral 6; Art 20 numeral 4, 5 y 6. Analista: Diana Castro.
Asamblea de Gobernadores. AG-115/2009, Punto 8) de fecha 13 de agosto de 2009. Fecha de vigencia: 24 de mayo de 2010.	25.	Art. 17, numeral 7. Reestructuración de deuda. Analista: Diana Castro/Esmeralda Najarro de Artiga.
Asamblea de Gobernadores. AG-120/2010, Punto 5) de fecha 20 de octubre de 2010. Fecha de vigencia: 03 de noviembre de 2010.	26.	Art. 4, art. 6. numeral 6, art. 7. eliminación de numeral 3, art. 8. numerales 5 y 6, art. 9. eliminación de numeral 7, art. 12. numeral 5, art. 14, numerales 1 y 3. art. 17. numerales 2, 6 y 7, art. 20. Numerales 1 y 4. Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.
Asamblea de Gobernadores. AG-121/2010, Punto 7) de fecha 30 de noviembre de 2010. Fecha de vigencia: 01 de diciembre de 2010.	27.	• Art. 4, numeral 7, 8, 13 y 14. • Art. 14, numeral 2. Analista: Diana Castro.
Asamblea de Gobernadores. AG-122/2011, Punto 5) de fecha 20 de enero de 2011. Fecha de vigencia: 25 de enero de 2011.	28.	Actualización de dos versiones de la Política Crediticia: una con vigencia 21 de enero 2011 y otra con vigencia 25 de enero 2011. Analista: Coralia Meardi.
Asamblea de Gobernadores. AG-123/2011, Punto 13) de	29.	Art. 10, Numeral 1, relacionado con la necesidad de valuación y firma de los Peritos valuadores en

801 NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
fecha 03 de marzo de 2011. Fecha de vigencia: 08 de marzo de 2011.		los cuadros de valores, por sugerencia de la SSF. Analista: Esmeralda Najarro de Artiga
Asamblea de Gobernadores: AG-127/2011, punto 8.3) de fecha 22 de noviembre de 2011. AG-127/2011, punto 9.3) de fecha 23 de noviembre de 2011. Fecha de vigencia: 23 de noviembre de 2011.	30.	• Art. 4, numeral 14. • Art. 10, numeral 3. • Art. 12, se eliminó numeral 11. • Art. 15, numeral 3 y numeral 4. Analista: Coralia Meardi.
Asamblea de Gobernadores: AG-130/2012, Punto 7) de fecha 31 de julio de 2012. AG-131/2012, Punto 7, 8 y 10) de fecha 04 de diciembre de 2012. AG-133/2013 Punto 5) de fecha 17 de julio de 2013. AG-134/2013 Punto 4) de fecha 31 de julio de 2013. Fecha de vigencia: 01 de agosto de 2013.	31.	• Art. 6, numeral 5, relacionado con el otorgamiento de préstamos a clientes que padecen enfermedades terminales. • Art. 7, numeral 1, ampliación de la cobertura del sujeto de crédito. • Art. 17, numeral 8, ampliación del plazo para préstamos en mora. • Actualización de la Política Crediticia. Elaborado por: Coralia Meardi.
Asamblea de Gobernadores: AG-151/2016, Punto 6) de fecha 05 de octubre de 2016. Fecha de vigencia: 15 de noviembre de 2016.	32.	Art. 14, modificación de numeral 7, e incorporación de numerales 8 y 9 relacionado con el cálculo días mora y el Plan Temporal de Pago por Desempleo. Elaborado por: Roxana Villalobos
Asamblea de Gobernadores: AG-155/2017, Punto 8) de fecha 01 de diciembre de 2017. Fecha de vigencia: 01 de diciembre de 2017.	33.	Art. 10, numeral 1, relacionado con los proyectos habitacionales que requieren factibilidad de financiamiento de largo plazo. Elaborado por: Coralia Meardi.
Asamblea de Gobernadores: AG-157/2018, Punto 9) de fecha 02 de junio de 2018. Fecha de vigencia: 01 de julio de 2018.	34.	• Art. 9, numeral 2 relacionado con el momento que se tomará en cuenta a los solicitantes pensionados para establecer el plazo. • Art. 14, numeral 1, eliminando el término IVA. Elaborado por: Coralia Meardi.
Asamblea de Gobernadores: AG-157/2018, Punto 9) de fecha 22 de junio de 2018. Fecha de vigencia: 01 de julio de 2018.	35.	Corrección a la fecha de referencia de autorización del documento. Elaborado por: Coralia Meardi.
<u>Asamblea de</u> <u>Gobernadores(as):</u> <u>AG-169/2020, Punto 4) y 9) de</u>	36.	• <u>Actualización de artículos 10, 20 y 22 (vigencia 04/09/2020).</u> • <u>Actualización de artículo 14 numeral 2 y 8</u>

801 NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<u>fecha 01 de septiembre de 2020.</u> <u>Fecha de vigencia:</u> <u>01 de octubre de 2020.</u>		<u>(vigencia 01/10/2020).</u> • <u>Incorporación de leguaje inclusivo.</u> <u>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</u>