

## CÓDIGO 701

# INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

<b>Autorizado:</b>	Junta Directiva, 083/2023 punto IV) del 11 de mayo de 2023.
<b>Revisado:</b>	Gerente(a) General
	Gerente(a) de Planificación
	Jefe(a) Área de Desarrollo Organizacional
<b>Responsable de Proceso:</b>	Gerente(a) de Créditos

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

<b>Fecha de creación:</b> Diciembre de 1995	<b>Fecha de vigencia:</b> 12 de mayo de 2023	<b>Versión:</b> 65
--	---	-----------------------

### ÍNDICE

	Página No.
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPITULO PRELIMINAR.....	3
Objetivo general .....	3
Objetivos específicos.....	3
Alcance.....	4
Definiciones.....	4
Responsabilidades .....	6
CAPITULO I.....	7
NORMAS GENERALES.....	7
Requisitos de sujeto de crédito.....	7
Regulaciones de sujeto de crédito.....	15
Destino del crédito.....	22
Condiciones generales de los créditos .....	24
Calificación del inmueble .....	29
Garantía .....	29
Concesión y escrituración de créditos .....	30
Caducidad .....	31
Formas de pago .....	32
Otras condiciones.....	35
CAPITULO II.....	37
RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS .....	37
Gestión preventiva.....	37
Políticas de recuperación de créditos .....	37
CAPITULO III.....	41
OTRAS DISPOSICIONES.....	41
Constitución de segunda hipoteca a favor de terceros(as) .....	41
Autorización para alquiler de inmuebles .....	41
Venta de inmuebles recuperados .....	42
Disposiciones especiales.....	42
MODIFICACIONES REALIZADAS .....	44
ANEXOS.....	52

### INTRODUCCIÓN

El presente instrumento normativo *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito* tiene como objetivo regular los aspectos y condiciones crediticias que establecen las *Normas Institucionales de Crédito*.

La estructura del *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito* ha sido diseñada de conformidad a literales y numerales que constituyen las *Normas Institucionales de Crédito*, a fin de volverlo práctico; regulando aquellos apartados en donde se hace necesario su aplicación.

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

### CAPITULO PRELIMINAR

#### Objetivo general

Art. 1. Regular los aspectos y condiciones crediticias que establecen las *Normas Institucionales de Crédito*, en lo concerniente al otorgamiento de créditos a trabajadores(as) activos(as) del sector privado, público y municipal, afiliados(as) al Sistema de Pensiones o al Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), a los(as) del sector informal de ingresos variables por servicios profesionales, micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario(a), básico y pensionados(as) permanentes, todos sujetos de seguro de deuda; en cada una de las etapas del proceso de otorgamiento y recuperación de créditos.

#### 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 los(as) 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.
7. Ampliar los aspectos y condiciones crediticias reguladas en las *Normas Institucionales de Crédito*.

### **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 al (a la) Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a) y Gerente(a) General.

**2. Destino de crédito**

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

**3. IPSFA**

Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada.

**4. Lote urbano**

Se entenderá por lote urbano, todo lote que se encuentre ubicado en el radio urbano del municipio a que pertenece o a un proyecto residencial debidamente calificado, y debe contar con los servicios básicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado sanitario o en su defecto la factibilidad de conexión de estos.

**5. Parentesco por afinidad**

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

**6. 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(as): 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).

### **7. Programa Aporte y Crédito (PAC)**

Orientado a la atención de los(as) clientes(as) entre 18 a 60 años de edad, del sector informal o de ingresos variables, mediante la suscripción de convenio para efectuar aportes económicos en forma mensual durante un período mínimo de 3 meses a un máximo de 18 meses, hasta cubrir el valor de la prima, según la Política Crediticia para dicho sector.

### **8. Programa Casa Joven**

Programa de crédito dirigido a jóvenes entre 18 a 29 años de edad, económicamente activos(as), en condiciones crediticias diferenciadas para motivarles a invertir en vivienda.

### **9. Programa Casa Mujer**

Programa de crédito dirigido a mujeres jefas de hogar, madres solteras, solteras, viudas, divorciadas o en trámite de divorcio comprobable, o acompañadas en situación de violencia familiar comprobable, mediante la documentación pertinente; con edades entre 26 a 45 años y con ingresos mensuales equivalentes hasta un máximo de un mil dólares (\$1,000.00).

### **10. Programa de Vivienda Cercana**

Dirigido a los(as) salvadoreños(as) que residen fuera del país, con estatus migratorio de ciudadanía o residencia en el extranjero, adscritos(as) al Estatus de Protección Temporal (TPS) u otro programa o permiso de permanencia autorizada en el país que reside. Incluye los(as) clientes(as) residentes en El Salvador que reciben remesas de compatriotas con o sin estatus migratorio permanente, clientes(as) que reciben ingresos de empresas del exterior y los(as) clientes(as) jubilados(as) que reciben remesas o pensión del exterior.

### **11. RAM**

Reparación, Ampliación y/o Mejora.

### **12. SP**

Sistema de Pensiones.

### **13. Sector formal**

Los(as) trabajadores(as) del sector privado, público y municipal afiliados(as) al SP, 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) por cuenta propia que dependen o no de un(a) patrono(a), que perciben ingresos permanentes y comprobables provenientes de una actividad económica, pero sin aportaciones de ley del sistema previsional.

En este sector se consideran dos grupos:

- a) Básico o social: trabajador(a) con ingresos económicos promedio de hasta cuatro salarios mínimos, provenientes de actividad económica como empleado(a) de negocio, empleo doméstico, jornalero(a), profesional o técnico(a) independiente u otra actividad similar.
- b) Micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario(a), profesional independiente: trabajador(a) con ingresos económicos promedio de más de cuatro salarios mínimos, provenientes de actividad económica como propietario(a) de negocio, vendedor(a), profesional o técnico(a) independiente u otra actividad similar.

### 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. SSF

Superintendencia del Sistema Financiero.

### 17. Sujeto de crédito

Trabajadores(as) activos(as) del sector público, privado y municipal afiliados(as) al SP, IPSFA, 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.

### 18. Vivienda de interés social

Viviendas nuevas o usadas cuyo precio de venta corresponde a un valor de hasta 109.6 salarios mínimos del sector comercio, servicio e industria.

## Responsabilidades

Art. 5. Las responsabilidades inherentes al [Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito](#) son:

### 1. Del (de la) Gerente(a) de Créditos

- a) Proponer a la Administración Superior regulaciones crediticias que permitan beneficiar a los (as) 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 mejoras a las condiciones de otorgamiento de crédito a los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito.

# **CAPITULO I NORMAS GENERALES**

## **Requisitos de sujeto de crédito**

Art. 6. El(la) sujeto de crédito debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Trabajador(a) activo(a) del sector privado, público y municipal afiliado(a) al SP, IPSFA, pensionados(a) 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 a excepción de los(as) clientes(as) de Proyectos Especiales o Inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios) y el(la) co-solicitante de créditos solidarios.
2. Tener mayoría de edad, de 18 años hasta 69 años de edad, sujeto de seguro de deuda, se considera la mayoría de edad a los 18 años, según el Código de Familia Art. 345. vigente a partir del 1º de octubre de 1994.
3. El(la) cliente(a) cuya fuente de ingreso sea del sector formal, debe tener un mínimo de seis meses cotizados al sistema previsional.

En relación con las cotizaciones se pueden presentar los siguientes casos:

- a) Cuando los meses cotizados no sean continuos, se requerirá comprobar al menos seis meses cotizados en los últimos dos años, mediante historial de cotizaciones o planilla patronal, según el sistema previsional que le corresponda al (a la) cliente(a).
- b) Si las cotizaciones mínimas requeridas hubiesen sido canceladas total o parcialmente en una misma fecha o mes, serán consideradas siempre y cuando estén comprendidas en un periodo no mayor de dos años.
- c) En los casos en que el(la) cliente(a) de crédito, solamente tenga un mes cotizado en su trabajo actual, deben ser aprobados previa comprobación de estabilidad en sus labores a través de la constancia extendida por la empresa. Estos casos deben reportar una historia de cotizaciones al menos de cinco meses.
- d) En casos de desastres naturales, conflictos armados e incendio, que afecten las condiciones de habitación del (de la) cliente(a) y su grupo familiar, se podrá reconsiderar el tiempo mínimo de estar cotizando al SP para el otorgamiento de créditos, previa autorización de la Administración Superior.
- e) La verificación de cotizaciones se podrá omitir cuando el(la) cliente(a) labora en instituciones autónomas, semiautónomas, previsionales, sistema financiero, instituciones del Estado y Municipalidades, se revisará en la constancia de

- suelo presentada el descuento respectivo y la permanencia de más de seis meses del (de la) trabajador(a).
- f) Para los(as) clientes(as) del sector formal se aceptará como válida la constancia de sueldo o confirmación de empleo, indistintamente, se considerarán el salario nominal y los compromisos financieros del (de la) cliente(a) cuando sean mayores a dos años, para determinar la capacidad de pago.
- g) En todo trámite de crédito el tiempo mínimo de cotización requerido será de seis meses y podrá distribuirse y complementarse en un período no mayor de dos años, caso contrario debe completarse y cotizar nuevamente un período de seis meses.
- h) En los casos de créditos solidarios, bastará que uno(a) de los(as) solicitantes cumpla los requisitos anteriores y el(la) co-solicitante debe tener como mínimo un mes cotizado en su trabajo actual; en caso de que el(la) co-solicitante pertenezca al sector de ingresos variables, debe comprobar al menos seis meses de laborar en la actividad reportada.
- i) Para las solicitudes de crédito del Programa de Vivienda Cercana, se les aplicará la Política Crediticia del sector formal para los diferentes destinos de crédito, considerando los(as) sujetos de crédito siguientes:
- i. Salvadoreños(as) con estatus migratorio de ciudadanía, residencia permanente o pensionados(as) en el exterior.
  - ii. Salvadoreños(as) residentes en el extranjero con estatus migratorio adscritos(as) al TPS u otro programa o permiso de permanencia autorizada en el país que reside.
  - iii. Salvadoreños(as) residentes en El Salvador que reciben remesas de personas con estatus migratorio permanente o adscritos(as) al TPS u otro programa o permiso de permanencia autorizada en el país que reside.
  - iv. Salvadoreños(as) residentes en El Salvador y que reciben ingresos de empresas del exterior.
  - v. Salvadoreños(as) residentes en El Salvador que reciben remesas de personas sin estatus migratorio permanente; quienes únicamente podrán aplicar a la adquisición de Inmuebles Recuperados del FSV (Activos Extraordinarios) de los destinos de crédito establecidos en la Política Crediticia.
- j) Para aplicar al Programa de Vivienda Cercana, se deben cumplir los requisitos siguientes:
- i. Generales:
    - De 18 años y hasta 69 años de edad.
    - Tener capacidad de pago.
    - Ser sujeto de seguro de deuda.
    - Buen récord crediticio.

- Tener ingresos comprobables para determinar capacidad de pago.
  - ii. Específicos para salvadoreño(a) residente en el extranjero:
    - Demostrar su estatus migratorio.
    - Contar con un apoderado(a) en El Salvador como codeudor(a) solidario(a), sin ser propietario(a) del inmueble.
    - Si el(la) cliente(a) es pensionado(a) en el extranjero se aplicará la tasa de interés mayor de acuerdo con el destino de crédito y hasta 15 años.
  - iii. Específicos para salvadoreño(a) que percibe ingresos del extranjero o remesas: Demostrar la recepción de ingresos durante al menos los últimos seis meses.
- k) Para el Programa de Vivienda Cercana, las condiciones crediticias serán las siguientes:
- i. Prima: Para los distintos destinos de crédito, se aplicarán:
    - 5% mínimo: cuando el(la) salvadoreño(a) residente en el exterior posee estatus migratorio de ciudadanía, residencia permanente en el extranjero o salvadoreños(as) residente(s) en El Salvador y que recibe(n) remesas del exterior y que además reporta(n) ingresos propios comprobables.
    - 15% mínimo: cuando el(la) salvadoreño(a) residente en el extranjero cuenta con estatus migratorio adscritos(as) al Estatus de Protección Temporal (TPS) u otro programa o permiso de permanencia autorizada en el país que reside o codeudor(a) solidario(a) que reside en El Salvador y que recibe remesas del exterior y que además reporta ingresos propios comprobables.
    - 20% mínimo: Cuando el(la) cliente(a) reporte únicamente remesas y cuando el(la) salvadoreño(a) perciba ingresos en el exterior o sea jubilado(a).
  - ii. Tasa de interés:  
Se aplicarán de acuerdo con la Política Crediticia vigente del sector formal.
  - iii. Plazo:  
Será de hasta 25 años y de acuerdo con el destino de crédito solicitada. Para el destino Reparación, Ampliación y/o Mejora (RAM) y jubilados(as) el plazo será de hasta 15 años.
4. En la determinación de la capacidad de pago se tomarán en cuenta los criterios siguientes:
- a) Para determinar el ingreso base de los(as) clientes(as) se podrán considerar los ingresos siguientes:
    - i. Ingresos cotizados fijos (salario): se tomará el 100% del ingreso reportado.
    - ii. Ingresos cotizados variables o adicionales, como: salario por producción, comisiones, gratificaciones u otros: se calcularán tomando de base el 80%

del promedio simple de los ingresos reportados. Solo se tomarán en cuenta siempre que aparezcan reportados al menos cuatro meses.

- b) Para salvadoreños(as) que aplican al Programa Vivienda Cercana, los criterios para establecer los ingresos reportados serán de acuerdo con la siguiente clasificación:
- i. Cliente(a) o codeudor(a) que reporta ingresos propios en el exterior con valor fijo y continuos, se considerará el 100% del valor detallado en el Comprobante de retribuciones e impuestos de salarios a los(as) empleados(as) (Wage and Tax Statement, W-2).
  - ii. Cliente(a) o codeudor(a) que reside en El Salvador y reporta ingresos adicionales a las remesas con valores fijos y continuos, se considerará el 100% de dicho valor; en caso de haber distorsiones entre los valores se establecerá el 80% del promedio obtenido al resultante del promedio simple de los últimos seis meses. Para ambos casos se considerará el 50% como ingreso adicional no cotizado.
  - iii. Cliente(a) o codeudor(a) que únicamente reporta ingresos por las remesas con valores fijos y continuos, se considerará el 100% de dicho valor y en caso de haber distorsiones entre los valores recibidos se establecerá el 80% del promedio obtenido al resultante del promedio simple de un mínimo de seis meses.
  - iv. El(la) codeudor(a) debe contar con al menos el 25% de la capacidad de pago exigida al (a la) deudor(a) principal, a fin de responder solidariamente por la obligación en caso de incumplimiento de pago. En caso que el(la) cliente(a) solicite compra de vivienda nueva o usada y no presente un(a) codeudor(a) solidario(a), que cumpla con el requisito de capacidad de pago, deberá aportar al menos el 25% en concepto de prima sobre el precio de venta o del valor del inmueble a adquirir.

Para los casos anteriores, se entenderá por distorsiones cuando se reciba un ingreso que se incremente o baje sustancialmente y no muestre una tendencia de continuidad en los meses consiguientes.

- c) Para los casos que el(la) cliente(a) solicita se le consideren ingresos adicionales al valor de la pensión por jubilación o invalidez permanente, provenientes de actividad laboral productiva, éstos serán verificados mediante investigación de campo de trabajo social y se le podrá considerar hasta un 50% para el cálculo del ingreso. Para ingresos adicionales al valor de la pensión por jubilación o invalidez permanente, provenientes de pensión por beneficiario(a), se les podrá considerar hasta un 100% para el cálculo del ingreso.
- d) Para las solicitudes de crédito del Programa Aporte y Crédito, el ingreso base a considerar para establecer la capacidad crediticia será mediante la verificación de ingresos, de la manera siguiente:

- i. Para los(as) clientes(as) cuyos ingresos provienen como micro, mediano(a) o pequeño(a) empresario(a) y/o profesionales independientes, el ingreso base a considerar será del 70% de la utilidad neta mensual que genera el negocio o la actividad económica, esta utilidad neta se tomará para el establecimiento de la cuota de amortización de pago en forma similar al sector formal, de la cual el capital e intereses no podrá exceder del 27% del ingreso base del sujeto de crédito, al incluir las primas de seguros, la cuota no podrá ser mayor al 31% del ingreso base.
  - ii. Para los(as) clientes(as) cuyos ingresos provienen como empleado(a), será el 100% del salario verificado y la cuota inicial de capital e intereses de los préstamos, no podrá exceder del 27% de los ingresos de los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito, al incluir las primas de seguros, la cuota no podrá ser mayor al 31% del ingreso.
  - iii. En los casos de créditos solidarios, cuando el(la) co-solicitante pertenezca al sector de ingresos variables y perciba ingresos verificables que no sean fijos y continuos, se le aplicará lo establecido en los romanos i y ii.
- e) Se considerarán como obligaciones de carácter permanentes aquellas cuyo plazo de amortización sea mayor de dos años.
  - f) Cuando el porcentaje del salario gravado por las obligaciones especificadas en el Art. 6, numeral 4 de las *Normas Institucionales de Crédito* excedan del 20% establecido, la diferencia en exceso se reducirá del 27% establecido como máximo para la cuota de amortización del crédito de capital e intereses.
  - g) En el caso de incrementos de sueldo, para ser tomados en cuenta al menos deben estar reflejados en los últimos dos meses en la confirmación de empleo o estado de cuenta de cotizaciones.
  - h) Cuando el(la) trabajador(a) pertenece al sector formal que labora en entidad pública o municipal y percibe otros ingresos adicionales al salario nominal, estos se podrán tomar en cuenta, siempre que sean verificables mediante documentación probatoria emitida por dichas entidades; y para el caso de clientes(as) que laboran en el sector privado y percibe otros ingresos no cotizados, que provengan de actividad productiva verificable y comprobable a través investigación de campo de verificación de ingresos, estos se podrán tomar en cuenta con documentación de respaldo a nombre del (de la) cliente(a), como facturas, recibos, planillas, contratos, controles informales o registros formales o cualquier otra que el Fondo considere necesaria. La cuantía a considerar será establecida de acuerdo con:
    - i. Prestación de servicios profesionales, laborales, comisiones u otras actividades productivas, se tomarán el 50% en el cálculo del ingreso promedio verificado.  
Solamente se tomarán en cuenta ingresos no cotizados comprobables mayores o iguales a los doscientos cincuenta dólares, excluyendo destino

de crédito de inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios) y Refinanciamiento por Mora.

- ii. Canon de arrendamiento de inmuebles, siempre y cuando el contrato posea más de un año de antigüedad, que haya sido otorgado mediante escritura pública o documento privado reconocido ante Notario(a) y que se encuentre al día el contrato; se tomará el 50% del valor mensual proveniente del canon de arrendamiento. Este tipo de ingreso se considerará únicamente para los(as) clientes(as) que adquieran inmuebles con precio de venta mayor al techo de interés social, según Política Crediticia, indistintamente del monto solicitado.
- iii. Clientes(as) que desempeñan labores no profesionales, como puestos políticos, actividades no comerciales de tiempo parcial o de corto plazo, se podrá considerar hasta el 50% del ingreso no cotizado verificado, hasta un valor máximo equivalente al salario cotizado.
- iv. Para el sector privado e informal, no serán considerados los ingresos reportados en concepto de remuneraciones para ejercer la actividad productiva, los siguientes gastos: para alimentación, para combustible, viáticos y mantenimiento. Para los casos del sector público y municipal podrán considerarse en un 100% los ingresos en concepto de gastos de representación, transporte, comunicaciones, dietas y otros, siempre que formen parte del ingreso mensual reportado, ya sean estos cotizados o no.
- v. En el caso de ingresos cuya fuente sea el sector informal o de ingresos variables por actividades laborales tales como empleados(as), profesionales o técnicos(as) independientes, micro, pequeño(a) o mediano(a) empresarios(as), éstos se tomarán en base al promedio de los ingresos reportados, los cuales serán establecidos mediante verificación de campo de los ingresos.
- i) Se requerirá que en las solicitudes de crédito los(as) clientes(as) reporten como mínimo dos referencias personales y dos familiares que no residan en la misma dirección del (de la) cliente(a) y se podrá verificar al menos una de cada tipo, con el objeto de contar con información de seguimiento en el posible trámite de recuperación del crédito. No obstante, si el(la) cliente(a) no posee referencias familiares, quedará condicionado(a) al análisis del Comité de Créditos; para casos de excepción.

Adicionalmente se realizarán consultas en bases de datos sobre referencias crediticias de los(as) clientes(as) y se procederá a aprobar o denegar el crédito conforme lo indicado en la “Matriz de categorización de sujeto de crédito”.

Para los casos que el(la) cliente(a) reporte referencias crediticias en calidad del (de la) fiador(a)/codeudor(a) con categoría de mayor riesgo que “B” se requerirá constancia de acreedor(a) manifestando que se está respondiendo al pago de la deuda a efectos de determinar la capacidad de pago del (de la) cliente(a).

- j) Cuando la calificación del (de la) cliente(a) en el Credit Scoring emitido por el FSV, sea de “excelente”, las referencias personales y familiares deben quedar registradas y no se requerirá la verificación de estas.
5. Los(as) clientes(as) que escrituren créditos en el Fondo tendrán un seguro de deuda como protección por la deuda.  
Para los(as) clientes(as) que acepten la póliza del Fondo, el seguro de deuda se otorgará de acuerdo con las condiciones de la póliza vigente.  
Para este seguro de deuda no se requiere que el(la) trabajador(a) llene solicitud.  
Para los casos que el(la) cliente(a) asigne su compañía aseguradora debe cumplir con lo establecido en el Art. 9, numeral 9, literal b) de éste Instructivo.
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 los(as) clientes(as) del sector formal o sector informal 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 la Política Crediticia, para dicho sector.  
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 (de la) cliente(a), se podrán devolver los aportes, lo que inmediatamente lo descalifica del programa de aporte controlado.

Las condiciones de este programa son las siguientes:

- a) Captación del aporte de la prima mediante la suscripción del “Convenio de Otorgamiento de Crédito”.
- b) Aporte total equivalente al valor de la prima de la solución habitacional conforme a la Política Crediticia.
- c) Plazo de aporte de 3 a 18 meses con la periodicidad de pago mensual, para el sector informal y; para el sector formal hasta completar el valor de la prima.
- d) Una vez cancelada la penúltima cuota para completar el monto de la prima, se podrá ingresar la solicitud de crédito para continuar con el trámite de otorgamiento del crédito, de acuerdo con la normativa vigente, debiéndose formalizar el crédito hasta el pago de la última cuota, según Convenio pactado.
- e) Descalificación al programa si el(la) cliente(a) no realiza el aporte durante dos meses seguidos o de no otorgarse el crédito por motivos o a solicitud del (de la) cliente(a); en dichos casos se le devolverán los aportes realizados.
- f) En aquellos casos en que los pagos de los aportes pactados en el Convenio de Otorgamiento de Crédito se efectuaren con anticipación a la fecha fijada en él,

se podrá continuar con el trámite del crédito. No se podrá considerar para el sector informal que el pago de las cuotas se hiciera de una sola vez.

- g) Los(as) clientes(as) del sector informal que no requerirán suscribir Convenio de Otorgamiento de Crédito, deben aportar la respectiva prima de una sola vez de acuerdo con una de las siguientes condiciones:
- i. Para los(as) clientes(as) que aparezcan sin calificación de riesgo o deuda en la SSF, deben aportar una prima mínima equivalente al 30% del valor de la solución habitacional.
  - ii. Para los(as) clientes(as) que cuenten con calificación de riesgo “A1”, “A2” o “B” en la SSF o que aparezcan sin calificación de riesgo o deuda en la misma, pero que posean al menos dos referencias canceladas o vigentes de crédito con instituciones supervisadas por la SSF u otras, deben aportar una prima mínima equivalente al 20% del valor de la solución habitacional.
  - iii. Para aquellos casos en que el(la) cliente(a) haya suscrito y tengan vigente un contrato de promesa de compraventa del inmueble a adquirir, se tomará como aporte previo equivalente a la prima lo que a la fecha haya pagado por dicho contrato, que en ningún caso debe ser inferior al 10% del monto a financiar, y a la vez se le tomará en cuenta para establecer su conducta de pago.
  - iv. Para los(as) clientes(as) que tienen crédito cancelado con el Fondo, y que reporten categoría de riesgo “A1 o A2” o “B” en la consulta de la SSF, podrán aportar en concepto de prima un mínimo del 10% en un solo pago.

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

Para todos los proyectos que tengan factibilidad de financiamiento de largo plazo en el Fondo y para las nuevas factibilidades que se otorguen, que la política crediticia referida a la prima pueda ser pagada: en efectivo en forma directa al FSV, por carta del (de la) vendedor(a) en la que haga constar la recepción de la prima, o por carta del (de la) vendedor(a) indicando el descuento en los precios de venta, sea aplicable a todos los proyectos de vivienda con precios de venta no mayores al equivalente a 128 salarios mínimos del sector Comercio e Industria; considerando que para los casos que el descuento no logre cubrir la totalidad del valor de la prima establecida en la política crediticia vigente, el(la) cliente(a) interesado(a) en el financiamiento debe aportar el respectivo valor de complemento.

7. Para los(as) extranjeros(as) con residencia permanente en el territorio nacional se requerirá que presenten carné de residente(a) emitido por el Ministerio de Justicia y Seguridad Pública; cuando el carné migratorio sea de carácter temporal con permiso para trabajar, debe presentar un(a) codeudor(a) solidario(a) salvadoreño(a) como garantía.

8. En los casos de créditos que requieren del (de la) codeudor(a) solidario(a) sin derecho a propiedad del inmueble, sin cuota de préstamo asignada, pero con cobertura de seguro de deuda, éste(a) podrá aplicar siempre que no exceda de los 50 años de edad y que además no posea crédito vigente con el Fondo.
9. El(la) cliente(a) y/o su cónyuge o compañero(a) de vida no deben contar con crédito vigente con el Fondo para adquisición de soluciones habitacionales de interés social.

### Regulaciones de sujeto de crédito

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

1. Se podrán considerar como codeudor(a) solidario(a): a cónyuge o compañero(a) de vida u otra persona con quien haga vida en común y vayan a compartir el uso del inmueble. Para los créditos RAM, no habrá límite en la línea de parentesco. Regulaciones sobre los ingresos del (de la) co-solicitante adscrito(a) o no al SP, IPSFA o pensionados(as) en su calidad de jubilación o invalidez permanente. Para la aprobación y otorgamiento de créditos solidarios, para los distintos destinos de crédito, se podrán considerar como máximo, hasta dos deudores(as), quienes no necesariamente deben tener parentesco de afinidad o de consanguinidad, para estos casos se aplicarán las condiciones de la Política Crediticia del sector formal cuando todos(as) pertenezcan a dicho sector, caso contrario se aplicarán las condiciones crediticias del sector de ingresos variables.
2. Los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito del sector privado, público y municipal afiliados(as) al SP o al IPSFA, deben autorizar al (a la) pagador(a) habilitado(a) o patrono(a) para que le efectúe los descuentos del crédito otorgado por medio de orden irrevocable de descuento.
3. El Fondo podrá otorgar créditos adicionales para los distintos destinos de crédito contemplados en la Política Crediticia, en condiciones de primer crédito, para los(as) clientes(as) del sector formal o de ingresos variables; siempre y cuando posean capacidad de pago, cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 6 del presente Instructivo.  
Para la adquisición de soluciones habitacionales de interés social, con precios de venta o monto a financiar de hasta \$40,000.00, el(la) cliente(a) y/o su cónyuge o compañero(a) de vida, no deben contar con crédito vigente con el Fondo.  
Podrá otorgarse un solo crédito para la adquisición de más de un inmueble, cuando las condiciones crediticias de tasa de interés, monto, plazo y prima sean iguales así se tramitasen separadamente; caso contrario, debe de tramitarse según corresponda.  
Adicionalmente para los créditos con precios de venta o monto a financiar mayores a \$40,000.00 se considerará:

- a) Poseer historial de pagos continuos durante los últimos seis meses, para los créditos vigentes de vivienda; los casos de excepción debidamente justificados serán resueltos por el Comité de Créditos.
- b) Su capacidad de crédito estará dada como máximo por una cuota de capital e intereses equivalente al 27% de sus ingresos mensuales. Cuando tenga el crédito vigente se tomará en cuenta la cuota mensual para determinar su capacidad de pago.
- c) Podrá tramitar créditos de forma simultánea y con más de un destino.
- d) Para el caso en que previamente exista una dación en pago por mora, el(la) cliente(a) podrá optar, por una sola vez, a un nuevo crédito de acuerdo con la Política Crediticia del sector formal o de ingresos variables, siempre y cuando al momento del trámite el(la) cliente(a) demuestre capacidad de pago y se encuentre calificado(a) como cliente(a) “A1” o “A2” por la Central de Riesgo de la SSF u otro sistema de consulta de referencias crediticias. En casos que el(la) cliente(a) no se encuentra reportado en los sistemas de consultas anteriores, se solicitará otro tipo de documentación crediticia y se someterá a consideración a Comité de Créditos.
- e) Para aquellos de dación en pago y que previo informe técnico, el inmueble presenta daños ocasionados por desastres naturales, incendios y otros, siendo declarado inhabitable o pérdidas totales, el(la) cliente(a) podrá optar a un nuevo crédito en condiciones de primer crédito, de acuerdo con la Política Crediticia.
- f) Si la dación en pago se debe a casos excepcionales como enfermedad, perdida de familiar o vandalismo sobre el inmueble o personas, que sean debidamente comprobables; el(la) cliente(a) podrá optar a un crédito adicional de acuerdo con la Política Crediticia y serán sometidos a consideración del Comité de Créditos.
- g) Para los casos en que el inmueble del crédito anterior se haya adjudicado al Fondo por la vía de Recuperación Judicial, el(la) cliente(a) podrá optar a otro crédito como vivienda adicional de acuerdo a la Política Crediticia, siempre y cuando no se haya mostrado contraparte en el juicio promovido por el Fondo y al momento del trámite hayan transcurrido al menos 10 años desde la adjudicación; debiendo reportar calificación como cliente(a) “A1” o “A2” por la Central de Riesgo de la SSF u otro sistema de consulta de referencias crediticias.
- h) Para inmuebles que hayan sido adjudicados al Fondo ya sea por Dación en Pago o por Recuperación Judicial, podrá otorgarse al (a la) interesado(a) un nuevo crédito para Recompra de dicho inmueble, siempre y cuando al momento del trámite se encuentre reportado(a) con calificación del (de la) cliente(a) “A1” o “A2” por la Central de Riesgo de la SSF u otro sistema de consulta de referencias crediticias. Para estos casos, el crédito para la Recompra se

otorgará por un precio equivalente al avalúo actualizado del inmueble y conforme a la Política Crediticia.

- i) Con autorización de la Presidencia y Dirección Ejecutiva o la Gerencia General: previo informe de la Gerencia de Servicio al Cliente y el Área de Activos Extraordinarios:

En los casos en que la solicitud se refiera a la adquisición de inmueble que se ha recuperado judicialmente, se haya suscitado alguna falla involuntaria en el proceso de recuperación del crédito o exista duda razonable sobre si el(la) cliente(a) fue informado(a) del proceso oportunamente, y se compruebe que durante la vigencia del crédito se hicieron pagos importantes, la venta podrá realizarse por el saldo de la deuda, más las costas procesales si hubiesen. En caso el(la) cliente(a) requiere financiamiento para la compra del inmueble, no se solicitará prima y no se considerará la calificación del (de la) cliente(a) por la Central de Riesgo de la SSF u otro sistema de consulta de referencias crediticias. Se aplicarán las condiciones de crédito del destino inmuebles recuperados del FSV.

#### 4. Regulaciones para el Financiamiento de deuda.

- a) Se otorgará crédito para Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores (empresas constructoras o desarrolladores de viviendas naturales o jurídicas) a los(as) trabajadores(as) del sector privado, público y municipal afiliados(as) al SP, IPSFA, pensionados(as) y trabajadores(as) del sector de ingresos variables.

El Fondo condicionará el crédito para Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores considerando que el saldo de la deuda vigente no debe ser mayor al 90% del valor de la garantía, conforme al avalúo realizado y se aplicarán los siguientes criterios:

- i. Las condiciones del crédito a otorgarse serán de acuerdo con la Política Crediticia.
- ii. Se tomará en cuenta la capacidad de pago de hasta el 27% de los ingresos mensuales para el pago de capital e intereses.
- iii. Deudor(a) reporte en la consulta de la SSF Categoría "A1" o "A2".
- iv. Las deudas hipotecarias contraídas con el sistema financiero o fuera de éste, podrán ser sujetas de financiamiento siempre que:
  - La(s) hipoteca(s) se encuentre(n) inscrita(s) en el Registro de la Propiedad respectiva.
  - Que la deuda tenga más de seis meses de haber sido adquirida.
  - Que la deuda adquirida originalmente haya sido utilizada en la adquisición de vivienda nueva o usada, construcción de vivienda individual, compra de lote e instalación de servicios o RAM. En aquellos casos en los cuales el saldo del préstamo a refinanciar incluya además

otras deudas, el Fondo podrá otorgar, dentro de sus límites de crédito, el refinanciamiento por el saldo de la suma originalmente utilizada para los destinos antes mencionados, debiendo el(la) deudor(a) cancelar por su cuenta el saldo restante.

- b) El financiamiento de deuda no podrá otorgarse cuando el(la) deudor(a) esté en mora en el crédito con la institución bancaria.
- c) Adicionalmente se debe considerar para el contrato de promesa de compraventa como el de arrendamiento con promesa de compraventa:
  - i. Deben estar otorgados en escritura pública o en documento privado reconocido ante el(la) notario(a).
  - ii. Será requisito para el otorgamiento del crédito, que el plazo del contrato haya ya transcurrido al menos 3 meses donde se vea reflejado un historial de pago satisfactorio, lo cual se le tomará en cuenta para establecer su conducta de pago.
  - iii. Toda información proporcionada por el(la) acreedor(a) debe presentarse con firma y sello de representante legal o el(la) Gerente(a) General de la empresa que respalde la veracidad de la información brindada.
  - iv. Los contratos deben presentarse en fotocopia debidamente certificados por el(la) notario(a).
  - v. El Fondo podrá solicitar cualquier información adicional que considere necesaria para comprobar la información presentada en el trámite del crédito; información que puede ser tanto de solicitante del crédito como del (de la) prominente vendedor(a).
5. Serán sujetos de crédito para RAM, trabajadores(as) del sector privado, público y municipal afiliados(as) al SP, IPSFA o pensionados(as) que posean vivienda en propiedad, y/o su cónyuge, compañero(a) de vida, padre, madre e hijos(as), u otros(as).
6. El Fondo podrá otorgar créditos adicionales para los destinos de crédito: Reparación, Ampliación y/o Mejora (RAM), Construcción de vivienda individual, Refinanciamiento por Mora [y otras soluciones relacionadas al saneamiento de los préstamos en mora o vencidos](#), indistintamente el(la) cliente(a) posea crédito vigente o cancelado, de acuerdo con la Política Crediticia a los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito que cumplan con lo establecido en el Art. 6.
7. Los(as) clientes(as) del sector de ingresos variables y/o del PAC, deben contar con ingresos de carácter permanente y verificables mediante visita de campo de trabajo social, de acuerdo con la siguiente clasificación:
  - a) Básico o social:
    - i. Contar con ingresos permanentes de hasta cuatro salarios mínimos.
    - ii. Comprobar, mediante documentación de respaldo, más de dos años de ejercer la actividad económica reportada.
  - b) Micro, pequeño(a), mediano(a) empresario(a) y/o profesional independiente:

- i. Contar con ingresos mayores a cuatro salarios mínimos.
- ii. Ser empresario(a) o inversionista, que lleve contabilidad formal y/o declare impuestos sobre la renta, IVA o pago a cuenta y tener más de dos años de ejercer la actividad económica reportada.
- iii. Micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario(a) con más de dos años de la actividad económica reportada, que no lleva contabilidad formal.
- iv. Profesional y/o técnico(a) que trabaje de forma independiente por más de un año, que posea o no local propio, o con más de un año de prestar servicio para una o más instituciones y que recibe honorarios profesionales mensualmente y le deducen únicamente renta o cotizaciones del ISSS.

Para los activos extraordinarios y refinanciamientos por mora, el período mínimo requerido de la documentación de respaldo a presentar será el siguiente:

- i. Para establecer la antigüedad de la actividad económica que ejerce será de un año.
  - ii. Para el establecimiento de la comprobación de ingresos, será de un mínimo de tres meses, dentro del rango del año de la actividad económica reportada.
8. Para aplicar al Programa Casa Joven, el(la) cliente(a) debe cumplir los requisitos siguientes:
- a) Tener de 18 hasta 29 años de edad.
  - b) Contar con actividad económica activa y fuente de ingresos provenientes del sector formal o sector informal (básico social o micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario(a) y/o profesional independiente) o con ingresos en el exterior.
  - c) Carencia de vivienda, (a excepción de los casos que tengan en derecho proindiviso con su padre, madre o hermanos(as)).
  - d) Que sea la primera vivienda que adquiera con el Fondo.
  - e) Se podrán tramitar solicitudes de crédito en forma solidaria con otros(as) sujetos de crédito, siempre que éstos(as) no excedan de los 50 años de edad; caso contrario, se considerarán las condiciones normales de acuerdo a la Política Crediticia vigente.
  - f) Para solicitudes solidarias se aplicarán las condiciones de la Política Crediticia del sector formal siempre que todos(as) los(as) solicitantes pertenezcan a dicho sector, caso contrario se aplicarán las condiciones crediticias del sector informal.
9. Para las solicitudes del Programa Casa Joven, se debe tomar en cuenta las regulaciones crediticias siguientes:
- a) Aplica únicamente para las líneas de crédito Adquisición de Vivienda Nueva y Adquisición de Vivienda Usada.
  - b) Para trámites de más de una vivienda (simultáneos), únicamente aplicará a condiciones del Programa Casa Joven el primer crédito.

10. Para las solicitudes del Programa Casa Joven, los criterios para establecer las condiciones de Política Crediticia cuando los ingresos económicos provienen del exterior serán los siguientes:
  - a) Cliente(a) que reside en el extranjero:
    - i. Reporta ingresos de un(a) patrono(a), se aplicará condiciones de sector formal.
    - ii. Reporta ingresos de negocio propio, se aplicará condiciones de sector informal.
  - b) Cliente(a) o codeudor(a) que reside en El Salvador y reporta ingresos de remesas:
    - i. De persona que depende de un(a) patrono(a) debe documentar con formulario W-2 y constancia de trabajo de la persona que envía la remesa y se aplicará condiciones de sector formal.
    - ii. De persona con ingresos de negocio propio se aplicará condiciones de sector informal.
11. Para aplicar al Programa Casa Mujer, la clienta debe cumplir los requisitos siguientes:
  - a) Mujeres jefas de hogar, madres solteras, solteras, viudas, divorciadas o en trámite de divorcio comprobable, o acompañadas en situación de violencia familiar comprobable, mediante la documentación pertinente; con edades entre 26 hasta 45 años.
  - b) Fuente de ingresos provenientes del sector formal o sector informal (básico social o micro, pequeña o mediana empresaria y/o profesional independiente).
  - c) Ingresos mensuales verificables, equivalente hasta un máximo de \$1,000.00.
  - d) Se podrán otorgar créditos en forma solidaria, siempre y cuando la(s) solicitante(s) o la(s) co-solicitante(s) sea(n) mujer(es) y cumpla(n) con iguales requisitos del programa crediticio Casa Mujer.
  - e) Las condiciones crediticias del sector formal serán aplicables siempre que la deudora principal y la(s) codeudora(s) pertenezca(n) a dicho sector, caso contrario se aplicarán las condiciones del sector informal.
  - f) Que no cuente con crédito vigente con el Fondo y carezca de vivienda.
  - g) Podrán beneficiarse del Programa Casa Mujer por una sola vez.
12. Para las solicitudes del Programa Casa Mujer, se debe tomar en cuenta las regulaciones crediticias siguientes:
  - a) Aplica únicamente para los destinos de crédito Adquisición de vivienda nueva, Adquisición de vivienda usada y Adquisición de inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios).
  - b) Se podrá otorgar el crédito a un plazo menor o aporte de prima mayor a solicitud de la clienta.

13. El Programa de Vivienda Social, aplica para inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios) conforme a los requisitos y condiciones por las modalidades siguientes:
- a) **Financiamiento sin prima**
    - i. Esta modalidad de financiamiento permite adquirir un activo extraordinario sin aporte de prima a los(as) trabajadores(as), otorgándoles el 100% del precio de venta del inmueble en el monto del crédito, para lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
    - ii. Para iniciar el trámite de la solicitud de crédito y resolución, el(la) trabajador(a) debe tener calificación A-1, A-2 o B, en la Central de Riesgo de la Superintendencia del Sistema Financiero.
  - b) **Promesa de Venta**
    - i. Consiste inicialmente en la suscripción de una «Promesa de Venta» que acepta el(la) solicitante, para un plazo de 6 meses, período durante el cual pagará una mensualidad similar a la cuota de crédito correspondiente, en forma fija y sucesiva. Si al vencimiento del plazo se ha cumplido con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a ingresar la solicitud de crédito para continuar con el trámite de otorgamiento del crédito, de acuerdo con la normativa vigente para trámite de venta de inmuebles recuperados y para formalizar la venta de la vivienda, el monto aportado por el(la) cliente(a) (prima) se restará al valor del precio de venta, para que el financiamiento sea la diferencia entre ambas cantidades.
    - ii. En caso de incumplimiento por parte del (de la) cliente(a) se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la Promesa de Venta, consistente en la retención de la totalidad del valor aportado.
    - iii. Las cuotas de pago del préstamo serán mensuales; pero se podrán realizar abonos a dichas cuotas de forma semanal, quincenal o mensual, de acuerdo con el flujo de ingresos del (de la) cliente(a). A esta modalidad podrán aplicar todo tipo o sector de los(as) trabajadores(as) independientemente de su calificación de riesgo.
  - c) **Recompra de inmuebles recuperados del FSV:** Esta modalidad podrá aplicar los(as) clientes(as) de cualquier sector económico, el precio de venta será conforme lo establecido en el [Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios](#), para lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
  - d) **Modalidad venta de contado personas naturales:** a través de un descuento en el precio de venta de aquellos inmuebles de mayor antigüedad de tenencia en el inventario de activos extraordinarios. El descuento será aplicado a los precios de venta hasta \$40,000.00 determinados en el valúo, desde el 5% hasta el 35% según los años de antigüedad del inmueble.

Las condiciones de tasa, prima, financiamiento y otros están determinadas por la política crediticia del Programa de Vivienda Social.

14. Condiciones crediticias del Programa Vivienda en Altura
  - a) Aplica para los destinos de crédito: Adquisición de vivienda nueva (en altura) y Adquisición de vivienda usada (en altura).
  - b) Se considerará vivienda nueva en altura, a todo edificio de apartamentos con unidades habitacionales, con 3 o más pisos de habitaciones, que tengan factibilidad de financiamiento de largo plazo otorgada por el Fondo y que no hayan tenido traspaso de propiedad de parte del propietario del proyecto a otra persona.
  - c) Se considerará vivienda usada en altura, a todo edificio de apartamentos con unidades habitacionales, con 3 o más pisos de habitaciones, sin factibilidad de financiamiento de largo plazo otorgada por el Fondo y que de acuerdo con el avalúo del inmueble éste represente una adecuada garantía para respaldar el financiamiento de largo plazo.
  - d) Las condiciones crediticias del sector formal serán aplicables siempre que el(la) deudor(a) principal y codeudor(es) pertenezcan a dicho sector, caso contrario se aplicarán las condiciones del sector informal.
  - e) Para los casos de vivienda en altura de apartamentos que cuentan con póliza de seguros de daños en su conjunto, el Fondo podrá evaluar a solicitud de los(as) clientes(as), las condiciones de esta. A efecto de la aceptación de beneficios de la póliza para el otorgamiento del financiamiento de largo plazo.

### **Destino del crédito**

Art. 8. El Fondo otorga a los(as) trabajadores(as) del sector privado, público y municipal afiliados(as) al SP, IPSFA o pensionados(as) diferentes destinos de créditos los cuales se clasifican a continuación:

1. Adquisición de vivienda.
  - a) Vivienda nueva.
  - b) Vivienda usada.

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.
  - a) Construcción de vivienda individual con plan de desembolsos parciales o un solo desembolso al estar finalizada la obra aprobada.
  - b) Construcción de vivienda individual y adquisición de terreno.
  - c) Terminación de vivienda.

- d) Se incluye en el crédito la cancelación de gravámenes originados por la compra de lote e instalación de servicios o la construcción parcial de la vivienda.
- e) Reconstrucción de vivienda.
3. RAM.
4. Compra de lote e instalación de servicios.
  - a) Adquisición de lotes con servicio.
  - b) Adquisición de lote e instalación de servicios de agua potable, energía eléctrica y saneamiento.

Se refiere a la utilización del crédito para la compra de lotes o terrenos e instalación de servicios de agua potable, energía eléctrica y saneamiento.
5. Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores(as).

Es la utilización del crédito para cancelar deudas adquiridas por el(la) 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 el(la) 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 avalúo 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 los(as) 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 (activo extraordinario).
8. Refinanciamiento por mora en el FSV.
9. Adquisición vivienda usada con gravamen FSV, plan saneamiento de mora.
10. Inmuebles recuperados con 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) cliente(a) 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) cliente(a) 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 el destino de crédito para financiar inmuebles recuperados.

Este destino se ha ampliado en el [Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios](#).

Las solicitudes de crédito para adquisición de inmuebles provenientes de activos extraordinarios de los bancos, cooperativas u otras instituciones del sistema financiero, se les aplicarán las condiciones de Política Crediticia de sector formal o informal de los destinos adquisición de vivienda usada y compra de lote e instalación de servicios básicos y deben cumplir los requisitos siguientes:

- a) Presentar la documentación siguiente:
  - i. Al inicio del trámite y para efectos de aprobación, estados de cuenta de impuestos municipales, recibos al día de los servicios básicos, estos pueden estar a nombre de anterior propietario(a) o carta de compromiso del banco o de la institución de las reconexiones de estos, previa escrituración.
  - ii. Al inicio del trámite y para efectos de aprobación, carta de compromiso del banco o institución y/o recibos al día de los servicios básicos y previa escrituración, reconexiones de estos.
- b) Los inmuebles que requieran reparaciones, de conformidad al valúo de la Gerencia Técnica, éstas deben realizarse previa aprobación de la solicitud de crédito.
- c) Los inmuebles de activos extraordinarios de los bancos, cooperativas u otras instituciones del sistema financiero, se podrán financiar de acuerdo con el monto del valúo proporcionado por la Gerencia Técnica del Fondo y al inicio del trámite se cobrará prima del 35%, la cual debe ser cancelada directamente en el Fondo.

### 11. Adquisición de lote urbano

El Fondo podrá atender la adquisición de lotes urbanos, siempre que estos se encuentren ubicados en el radio urbano del municipio que pertenece o a un proyecto residencial debidamente calificado, y en ambos casos debe contar con los servicios básicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado sanitario o similar, o en su defecto la factibilidad de conexión de estos.

## 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 de los(as) clientes(as). Además, considerará el número de inmuebles recuperados por el Fondo a comercializar.

2. Para el establecimiento de las condiciones crediticias de los(as) clientes(as), correspondientes al monto, plazo, tasa de interés y prima; se tomarán en consideración los ingresos verificados, la edad y los demás términos establecidos en el presente Instructivo y la Política Crediticia de acuerdo con lo siguiente:
  - a) Para los diferentes destinos de crédito, a los(as) clientes(as) pensionados(as) en su calidad de jubilación o por invalidez permanente, sujetos de seguro de deuda, el plazo máximo será de 15 años, la tasa de interés activa y la prima serán conforme al valor máximo del destino de crédito solicitado establecido en la Política Crediticia del sector formal. Para efectos de esta disposición, la edad del (de la) cliente(a) que se tomará en cuenta es la que tenga al momento ingresar la solicitud de crédito al Fondo.
  - b) Las solicitudes del Programa de Aporte y Crédito, PAC, para los diferentes destinos de crédito, las condiciones crediticias correspondientes al monto, plazo, tasa de interés y prima serán de acuerdo con lo establecido en la Política Crediticia del sector de ingresos variables.

Para la adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, construcción de vivienda individual o financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores(as), el monto máximo a otorgarse no podrá ser mayor del establecido por la Asamblea de Gobernadores(as), cualquiera que sea el valor de la propiedad adquirida, pudiendo optar los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito a los diferentes destinos de crédito que cumplan con lo establecido en el Art. 6.

3. Para el Programa Casa para Todos, la aplicación de la Política Crediticia en cuanto al establecimiento de la tasa de interés activa y la prima, estará de acuerdo con el precio de venta de la vivienda y preferentemente para los(as) clientes(as) con ingresos de hasta 4 salarios mínimos.

Para el destino de adquisición de vivienda usada y adquisición de viviendas adicionales, siempre que el(la) cliente(a) y/o su cónyuge o compañero(a) de vida no cuente con crédito vigente con el Fondo, los criterios para la aplicación de la Política Crediticia, en cuanto al establecimiento de la tasa de interés activa del préstamo estará de acuerdo con el monto a financiar y el establecimiento de la prima estará de acuerdo con el precio de venta de la vivienda.
4. 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) clientes(as), con plazos máximos y tasa de interés vigentes al momento de la venta, de acuerdo con la Política Crediticia.
5. En el caso que el precio de venta de la vivienda o lote sea mayor que el monto del crédito a otorgar, el(la) deudor(a) podrá aportar la diferencia entre el crédito y el precio de venta de la vivienda o lote.

6. El trámite de la solicitud de crédito para financiar la adquisición de vivienda usada o lote, cuyo(a) propietario(a) actual lo haya adquirido del (de la) cliente(a) o de su grupo familiar a través de cualesquiera de estas operaciones; pacto de retroventa o compra venta; podrá realizar el trámite de crédito una vez transcurrido al menos un año del vencimiento del plazo del pacto de retroventa o transcurrido al menos un año de la venta del mismo inmueble.

El financiamiento podrá ser de hasta un máximo equivalente al capital e intereses establecido en el pacto de retroventa o al precio con el cual el(la) cliente(a) vendió, siempre y cuando el avalúo del inmueble garantice la operación. Para los casos de dación en pago, permuta o donación, no se podrá otorgar el financiamiento de largo plazo para la compra del inmueble donado al (a la) donante, a excepción de aquellos casos en que la donación ha sido parcial y menor al 50% del valor del inmueble.

La forma de adquisición del inmueble podrá constatarse en la escritura correspondiente y/o en la solicitud de crédito que forma parte del expediente de crédito. Esta medida no será aplicable cuando se trate de la adquisición de activos extraordinarios del Fondo y el(la) adquirente lo haya entregado en dación en pago.

7. Las condiciones del crédito para RAM, se regulará en base a los siguientes aspectos:
- a) Si existe gravamen sobre el inmueble a reparar y éste es a favor del Fondo, debe reportar el crédito con calificación “A1” o “A2” y existir pagos continuos durante los últimos seis meses, casos de excepción debidamente justificados, serán evaluados por el Comité de Créditos; excepto cuando el crédito sea reciente, la deuda debe tener por lo menos tres meses de haber sido otorgada. Si el gravamen es con otra institución financiera, se exigirán las mismas condiciones anteriores.
  - b) Se concederá un crédito RAM por el máximo otorgable, garantizándolos con segunda hipoteca sobre los inmuebles; pudiendo cancelar deudas originadas por la adquisición o mejoras del inmueble siempre que la mejora a realizar represente un 70% del total del crédito. A petición del (de la) cliente(a) podrá comprenderse también dentro del monto del crédito el valor de las reparaciones, ampliaciones o mejoras que ya hubiere ejecutado o está en ejecución en el inmueble, siempre y cuando conste en el presupuesto y/o los planos presentados, según el caso; circunstancias que se comprobarán con: el informe y avalúo técnico que haga el(la) perito(a) designado(a) por el Fondo, el presupuesto y/o los planos presentados.
  - c) Se podrá dar un nuevo crédito RAM, en los casos siguientes:
    - i. Cuando el crédito anterior del RAM esté cancelado en su totalidad.
    - ii. También podrá darse cuando el(la) trabajador(a) tenga capacidad de pago para cancelar la deuda del crédito RAM y desea nuevas reparaciones, ampliaciones o mejoras en su vivienda. Se verificará pagos continuos durante los últimos seis meses. Casos de excepción debidamente justificados, serán evaluados por el Comité de Créditos.

- iii. Cuando durante la ejecución de la obra el(la) trabajador(a) determine que la cantidad necesaria es mayor a lo estimado inicialmente. Debiendo cumplir las condiciones siguientes:
  - Que el(la) cliente(a) lo solicite.
  - Que presente un presupuesto actualizado.
  - Que demuestre capacidad de pago.
  - Que se solicite durante el tiempo de la ejecución de la obra.
  - Que el total del monto no exceda lo autorizado en la Política Crediticia.
- d) Cuando el valor del crédito a otorgar en el programa RAM es menor al presupuesto presentado, el(la) interesado(a) debe elaborar una nota haciéndose responsable de realizar la obra de acuerdo con lo proyectado en los planos constructivos y a lo indicado en el presupuesto.
- e) Se podrá realizar en forma simultánea créditos para Adquisición de vivienda nueva o usada, inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios) y para Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras o acreedores(as) en primera hipoteca a favor del Fondo con crédito para RAM de esta segunda hipoteca; para estos casos el plazo a aplicar para cada crédito será de hasta 25 años.

Para los casos de Construcción de vivienda individual cuyo terreno se encuentre libre de gravamen o gravado a favor del Fondo y de cuyo avalúo más la obra de construcción a realizar, resulte que su valor representa al menos un 110% de garantía en relación con el monto del crédito a otorgar; no se requerirá el pago en efectivo de la prima que le correspondería, debiendo ejecutarse la obra presupuestada.

8. 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 del (de la) trabajador(a).
9. 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, de acuerdo con el tipo de póliza que el(la) cliente(a) seleccione según detalle:
  - a) Pólizas de seguros contratadas por el Fondo, para los(as) clientes(as) que acepten las condiciones de las pólizas vigentes.
  - b) Cesión de derecho de póliza de seguros, para los(as) clientes(as) que posean sus propias pólizas de seguros, las cuales el Área de Seguros deberá cerciorarse que cumplan lo siguiente:
    - i. Condiciones y características similares a las pólizas contratadas por el Fondo.
    - ii. Pólizas de seguros vigentes y/o renovación antes de su vencimiento, mientras exista saldo del préstamo.

- iii. Informar el pago de las primas de seguros correspondientes, según periodicidad pactada.
- iv. En caso de que el(la) deudor(a) incumpla con el pago mensual de las primas de seguros, el Fondo queda facultado para incorporarle sus propias pólizas, haciendo los ajustes correspondientes en la cuota del préstamo hipotecario.

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 los(as) deudores(as). El Fondo podrá complementar el pago de las cuotas de seguros de los(as) 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 los(as) deudores(as) con créditos vigentes al momento de ese incremento. Para ello, se debe constituir el soporte presupuestario necesario.

### 10. Condiciones para la cobertura de seguros:

- a) Para adquisición de vivienda nueva o usada, construcción de vivienda individual y refinanciamiento, el cálculo del seguro de daños se hará en base al valor actual de construcción de la vivienda. Para los casos en que se conceda el crédito para la adquisición de vivienda usada o compra de lote, cuando el avalúo del inmueble sea menor al monto del crédito solicitado y el(la) cliente(a) otorgue otro inmueble como garantía hipotecaria libre de gravamen; a éste se le calculará el seguro de daños en base al valor actual de construcción del inmueble.
- b) Para las solicitudes de crédito RAM cuya propiedad esté libre de gravamen se constituirá garantía de primera hipoteca, tomándose en cuenta para cálculo de seguro de daños el valor actual de construcción de la vivienda determinada por el Área de Valúos de Garantías, más el monto presupuestado.
- c) Para solicitudes de crédito RAM cuya garantía sea mediante la constitución de una segunda hipoteca, ya sea que la primera esté a favor del Fondo u otra institución financiera o acreedores(as), se tomará en cuenta para el cálculo de seguro de daños, el monto presupuestado de construcción.
- d) Los créditos para adquisición de lotes solamente están cubiertos por seguro de deuda.

### 11. 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 será determinado en el instructivo correspondiente, además se considera lo siguiente:

1. Se podrá denegar o suspender el trámite de solicitudes de otorgamiento de créditos si se determina alguna sospecha o irregularidad vinculada con la *Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos* y cualquier otra normativa relativa a dicha materia; que conlleve un riesgo reputacional para el Fondo y/o riesgo por pérdida de garantía del crédito, todo lo anterior con base en la investigación y recomendación que haga el(la) Oficial de Cumplimiento. No obstante, lo anterior, en estos casos podrá reconsiderarse dicha solicitud una vez a juicio del (de la) Oficial de Cumplimiento, la sospecha o irregularidad se haya desvanecido.
2. Para efectos de financiamiento, se considerará el avalúo por el método de reposición, y atenderá los criterios técnicos mínimos establecidos en el Art. 33 de las *Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales*.

### Garantía

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

1. En el caso que se haya concedido un crédito para la compra de lote y se solicite posteriormente un préstamo para la instalación de servicios y construcción, éste se podrá solicitar tres meses después de haber contratado el préstamo para compra de lote, debiendo constituirse garantía hipotecaria.  
Cuando se conceda crédito para la adquisición de vivienda usada o compra de lote e instalación de servicios, en el caso que el avalúo del inmueble sea menor al monto del crédito solicitado, el Fondo podrá considerar otros tipos de garantías hipotecarias siempre que se encuentren libres de gravamen, pudiendo ser propiedad o no del (de la) cliente(a) y que de acuerdo con el informe técnico sea garantía suficiente.
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 este Instructivo. El Fondo no podrá financiar créditos de inmuebles que se encuentren embargados ya sea por personas naturales o jurídicas.

4. Se podrá financiar la adquisición de viviendas a favor de los(as) trabajadores(as) sujetos de crédito, aunque el(la) patrono(a) no esté solvente con el pago de cotizaciones en el SP. El Fondo informará a la SP o a las Administradoras de Fondos de Pensiones, sobre las empresas que se encuentren en esta situación.
5. Cuando la solvencia municipal del inmueble reporte no encontrarse registrado en la Alcaldía Municipal del municipio a que pertenece, el(la) cliente(a) debe presentar, previa programación de escritura, carta donde se da por enterado(a) que el inmueble no recibe los servicios municipales, a efecto de poder escriturar.
6. Para la Adquisición de Lote e Instalación de Servicios Básicos, debe anexarse presupuesto de instalación de los servicios básicos, en caso de no contar con los mismos.

### **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 del Fondo 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) cliente(a) y del Programa de Inversiones aprobado periódicamente por Junta Directiva.
4. El Comité de Créditos es el responsable de dar opinión de autorización o rechazo en forma preliminar las solicitudes de créditos para todas las líneas de crédito; y preparará las actas respectivas para someterlas a autorización a Junta Directiva, las cuales serán presentadas por el(la) Presidente(a) y Director(a) Ejecutivo(a). Los(as) miembros suplentes podrán participar y actuar en el Comité únicamente en caso de ausencia por incapacidad, vacaciones, permisos o cumplimiento de misiones oficiales de sus miembros propietarios(as) respectivos(as) y no podrán sustituir indistintamente a cualquiera de ellos(as).
5. La resolución de aprobación o denegación del crédito se basará en las *Normas Institucionales de Crédito* y en este Instructivo.
6. El Fondo informará a los(as) 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, tasa de interés y demás condiciones del crédito. Para formalizar el crédito tendrá un plazo de hasta

30 días calendario, contados a partir de la fecha de la carta de aprobación, el cual podrá extenderse hasta 90 días calendario por causas justificadas con autorización del (de la) Jefe(a) Área de Ventas o Gerente(a) Servicio al Cliente; además se tomarán en cuenta las condiciones de los numerales 10 y 11 del presente artículo de este instructivo.

7. Si la resolución fuera desfavorable, el(la) cliente(a) 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. Para la aprobación de créditos para adquisición de vivienda nueva que se encuentren en proceso de construcción, con vigencia de hasta un año a partir de la fecha de aprobación, se requerirá que previa formalización del crédito se actualice la información siguiente:
  - a) La verificación de la continuidad laboral del (de la) cliente(a),
  - b) El ingreso reportado,
  - c) El récord crediticio del (de la) cliente(a), y
  - d) La aceptación de la orden irrevocable de descuento.

Una vez actualizada la información, se aplicarán las condiciones crediticias que se encuentren vigentes al momento de la formalización del crédito.

Sí durante el período de vigencia de la aprobación del crédito, se dan cambios en la normativa aplicable o en las condiciones del (de la) cliente(a), se someterá a nuevo proceso de aprobación, debiendo el(la) interesado(a) cumplir y aceptar las nuevas condiciones del crédito.

11. Se considerarán casos de fuerza mayor para la no revocatoria de créditos los siguientes:
  - a) Por enfermedad grave debidamente comprobada del (de la) vendedor(a) o comprador(a).
  - b) Por accidente, invalidez temporal, ausencia forzosa y temporal del país.
  - c) Otros casos que deben ser sometidos a consideración de la Gerencia Legal.
  - d) Cuando por el tiempo transcurrido no puede realizarse una resciliación, debe efectuarse una rectificación de escritura.

### **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* y *Reglamento Básico de la Ley del Fondo Social para la Vivienda*.
2. Por haber obtenido la aprobación del crédito mediante engaño al Fondo, de parte de los(as) trabajadores(as) o de sus patronos(as).

### Formas de pago

Art. 14. Amortización a los créditos otorgados:

1. El pago de cuotas que realicen los(las) 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. Los(as) clientes(as) con empleo permanente del sector formal o pensionados(as), con calificación “A1 o A2” de la Central de Riesgo de la SSF o sin récord crediticio, se les podrá autorizar efectuar el pago de las cuotas de amortización del préstamo hipotecario de acuerdo con las siguientes modalidades:
  - a) Clientes(as) que dependen de un(a) patrono(a) y le aceptan la Orden Irrevocable de Descuento por el 100% de la cuota.
  - b) Clientes(as) cuyo(a) patrono(a) les acepta el 100% de la OID, se les podrán tomar en cuenta ingresos no cotizados de acuerdo con lo estipulado en el Art.6 del presente Instructivo, permitiendo que la parte de la cuota correspondiente a los ingresos no cotizados la pague de forma directa o ventanilla e igualmente para los casos de créditos solidarios donde el(la) co-solicitante pertenezca al sector informal.
  - c) Cliente(a) del sector formal que el(la) pagador(a) no acepte orden de descuento del 100% de la cuota del crédito se les podrá autorizar que realicen el pago complementario del porcentaje de retención en relación con la cuota mensual del crédito, siempre que éste no sea menor al 20% y se aceptará por parte del (de la) acreditado(a) el pago complementario de hasta el 11%, para estos casos no se tomarán en cuenta otros ingresos no cotizados.
  - d) Para los(as) clientes(as) del sector formal con trámite de créditos solidarios donde los(as) co-solicitantes también pertenezcan al sector formal, se les aplicarán las condiciones crediticias para dicho sector, siempre que al menos uno(a) de ellos(as) cumpla con la aceptación de la OID por parte del (de la) patrono(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, 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 (de la) cliente(a). Durante la formalización se le instruirá para que cancele los intereses, primas de seguro, 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, 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) cliente(a); los cuales no podrán ser mayores de 9 meses para construcción de vivienda individual, y 6 meses para RAM y habilitación de inmuebles recuperados.

Para la construcción de vivienda individual y RAM, el Fondo podrá ampliar el período de ejecución de las obras hasta 3 meses más al plazo establecido en el párrafo anterior de este Instructivo, para los retiros no gestionados ni retirados por el(la) cliente(a) en las condiciones siguientes:

- a) El préstamo debe estar al día con sus pagos, sin incluir la aplicación del monto no retirado, si fuere el caso.
- b) Solicitud presentada a la Gerencia Técnica por el(la) cliente(a) debidamente justificada, documentada y comprobada por casos de fuerza mayor.
- c) Se considera por casos de fuerza mayor: enfermedad grave, accidente, invalidez temporal, ausencia forzosa y temporal del país; se podrán presentar otros casos que deben ser sometidos a consideración de la Gerencia de Servicio al Cliente y/o Gerencia Técnica.
- d) La Gerencia Técnica debe realizar inspección al inmueble para validar el cumplimiento del avance de las obras ejecutadas que correspondan a previos desembolsos.
- e) Los desembolsos respectivos serán autorizados por el(la) Gerente(a) Técnico(a) o el(la) Jefe(a) Área de Valúos de Garantías.
- f) Si los retiros no gestionados se han aplicado al préstamo, se deben revertir para realizar los desembolsos pendientes según el avance de la obra.

Para los casos de habilitación de inmuebles recuperados, la ampliación del período de ejecución de las obras por habilitación no gestionada ni retirada por el(la) cliente(a), será regulado en el *Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios*.

6. Los créditos para construcción de vivienda individual, RAM y habilitación de inmuebles recuperados, se desembolsarán por cantidades parciales que serán abonadas a cuenta corriente, ahorro, transacción electrónica o pagadas por cualquier otro medio, a favor del (de la) deudor(a) conforme el plan de desembolsos y previo visto bueno del (de la) Jefe(a) Área de Valúos de Garantías o el(la) Jefe(a) de Agencia.
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 del (de la) Jefe(a) 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. Es decir, su aplicación será cuando la diferencia en los días mora de los intereses pendientes supere los 31 días respecto de los días mora de capital, se tomará la fecha de la cuota más antigua entre capital e 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 siguientes:
  - a) Los(as) clientes(as) deudores(as) del Fondo que presenten constancia u otra manera de comprobación de haberse quedado sin empleo formal y cuyos créditos se encuentren al día en sus pagos, podrán solicitar a la Unidad de Administración de Cartera la suspensión temporal de pago de capital por hasta doce meses plazo, mediante la aplicación de la Política Temporal de Pago por Desempleo.
  - b) De autorizarse la solicitud de aplicabilidad de la Política Temporal de Pago por Desempleo, el(la) cliente(a) cancelará mensualmente por un período no mayor a doce meses únicamente el valor correspondiente a los intereses y a las primas de seguros. El capital no devengado durante ese período debe trasladarse en forma mensual a la última cuota de pago del crédito total, que de acuerdo con lo convenido por el Fondo y el(la) cliente(a) deudor(a), ésta última cuota podrá

cancelarse al finalizar el plazo del préstamo, ya sea en su totalidad o refinanciarse hasta por un plazo no mayor a doce meses.

- c) La Política Temporal de Pago por Desempleo quedará sin efecto a partir del incumplimiento del correspondiente pago mensual de los intereses, primas de seguro; dejándose de trasladar el capital no devengado a la última cuota a partir de la fecha de incumplimiento.

### Otras condiciones

Art. 15. Otras condiciones de los créditos:

1. El(la) vendedor(a) debe obligarse en la escritura de compraventa respectiva a responder ante el(la) comprador(a) por el cumplimiento de lo preceptuado en el [Código Civil](#).
2. Se podrá otorgar crédito a los(as) clientes(as), cuyos(as) patronos(as) tengan pagos atrasados con el Fondo en concepto de cuotas de amortización de préstamos de sus trabajadores(as).
3. En todo caso se emitirá orden de descuento y se procurará hacerla efectiva, pero en caso de no cumplir el(la) 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.
4. Para los(as) 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.
5. 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.
6. Se podrá otorgar segundo crédito para la adquisición de vivienda nueva, usada o lote para construcción, a los(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.
7. No se otorgará financiamiento para la adquisición de inmuebles que presenten problemas de carácter jurídico, hasta que éstos sean resueltos.

8. 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.
9. Para el caso de compra venta del derecho proindiviso, podrá aprobarse un crédito mayor al saldo de la deuda ya sea con el Fondo u otra institución financiera. También se podrá autorizar cuando el inmueble esté libre de gravámenes, la venta de un derecho proindiviso, si la garantía es mayor que el valor del derecho vendido por uno(a) o varios(as) propietarios(as) a un(a) trabajador(a) del sector privado, público y municipal afiliados(as) al SP, IPSFA o pensionados(as).
10. 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) cliente(a) 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 (de la) deudor(a) de mantener en ella un saldo suficiente para cubrirla.
11. 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 similares, en que por carecer de un(a) patrono(a) no les es posible obtener una orden de descuento a favor del Fondo, podrá aceptarse o bien solicitarse al (a la) cliente(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 (de la) deudor(a) de mantener en ella un saldo suficiente para cubrirla.
12. Para los inmuebles que se encuentren en proceso de trámite de crédito, que, de acuerdo con informe del avalúo técnico, exista en él un negocio o actividad de carácter no habitacional que ocupe todo el inmueble; debe notificarse a el(la) cliente(a) que previo a la escrituración del crédito, el inmueble tendrá que estar en condiciones de uso habitacional, la cual será verificada por la Gerencia Técnica.
13. El pago de primas, complementos y otros aportes para la solicitud de crédito no reclamados tendrán una prescripción de 10 años de haber sido generados, considerando lo siguiente:
  - a) Realizar notificaciones al (a la) cliente(a) por diversos medios y/o publicar uno o dos años antes de la prescripción, una vez en dos periódicos de mayor circulación nacional.
  - b) La liquidación por prescripción se realizará anualmente y se aplicará a la cuenta contable respectiva.

## 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 este Instructivo.

### 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 o de la gestión de mora y estarán en función de la capacidad de pago del (de la) deudor(a) 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.

Condiciones:

- a) Todo(a) deudor(a) con capacidad de pago interesado(a) en resolver el problema de mora de su crédito.
- b) Plazo: No excederá al plazo pendiente de pago para el vencimiento del crédito.
- c) Podrá formalizarse por medio de orden irrevocable de descuento o mediante un documento suscrito por el(la) deudor(a) en el cual se compromete a efectuar los pagos directamente, si no dependiera de un(a) patrono(a).

2. Refinanciamiento a los(as) deudores(as) del Fondo.

Para ser sujeto de refinanciamiento se requiere:

a) Sujeto de refinanciamiento por mora en el FSV.

- i. Ser deudores(as) del Fondo y estar en mora. Previo análisis del Comité de Créditos, se podrán considerar los(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.

Para determinar la capacidad de pago se considerarán:

- Los ingresos comprobables a través de la confirmación de empleo;
- En el caso de ingresos que no provienen de un(a) patrono(a), la capacidad de pago será sustentada a través de un estudio socioeconómico, el cual podrá basarse en declaración jurada y entrevista con el(la) cliente(a).

- iii. Se regulará de conformidad a la póliza de seguro de deuda y de daños vigente.
  - iv. Haber cancelado al menos 12 cuotas de pago.
  - v. Se podrán otorgar hasta un máximo de dos refinanciamientos por mora. Para el segundo refinanciamiento el(la) cliente(a) debe haber cancelado al menos 18 cuotas de pago.
- b) Previo análisis de Comité de Créditos se podrá 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 FSV:
- 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 SP 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, 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 SP o al IPSFA. En este caso el(la) deudor(a) se convertirá en codeudor(a) solidario(a) y garante hipotecario(a) y el(la) tercero(a) en deudor(a) principal.
    - Refinanciamiento, otorgando un crédito al (a la) deudor(a) de manera solidaria con una tercera persona, y que esté afiliado(a) o no al SP o al 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 (de la) 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) cliente(a) ofrezca garantía solidaria,

en adición a la hipotecaria para así cubrir satisfactoriamente la obligación mutuaría. Sí el(la) deudor(a) no tiene suficiente capacidad de pago, se le exigirá que complemente la capacidad de cumplir con la obligación mutuaría, mediante garantía solidaria; de complementarla, se aprobará el refinanciamiento por mora, independientemente de la relación deuda garantía resultante. 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 (de la) 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 los(as) deudores(as) cuyos ingresos provengan de la prestación de servicios a uno(a) o más patronos(as) del sector formal, deben librar órdenes irrevocables de descuento a cada uno(a) de los(as) 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.

En aquellos casos que por parte del (de la) patrono(a) no sea posible la aceptación de la Orden Irrevocable de Descuento, OID, del Fondo, se debe librar la OID a cada uno(a) de los(as) patronos(as) o pagadores(as) respectivos(as) del (de la) cliente(a) deudor(a) y/o codeudor(a), para que puedan hacerse efectivas en el momento que cambien las condiciones que la limitaron; los motivos de la no aceptación de la OID, deben estar justificados por medio de una nota por parte del (de la) patrono(a) o pagador(a).

Para los casos donde el avalúo sea mayor a la deuda existente, los valores registrados del avalúo en el sistema informático tendrán validez toda vez que no excedan los cinco años.

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 (de la) 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 suspensión podrá efectuarse toda vez el(la) los(as) deudor(a) (es)(as) de muestra clara de solventar el problema de mora, cancelando totalmente o por abonos la mora existente y las costas procesales.
6. **Adquisición vivienda usada con gravamen FSV, plan saneamiento de mora:**

Para aquellos(as) deudores(as) del Fondo que se encuentran 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 del (de la) 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.

Los(as) deudores(as) del Fondo podrán vender por un precio mayor al saldo adeudado en condiciones normales de vivienda usada de acuerdo con la política crediticia.

Esta política podrá ser aplicable a los(as) clientes(as) deudores(as) del Fondo que han estado en mora, con saldos vencidos de más de 90 días, pero que en su momento han saneado el préstamo a través de otras políticas como Reprogramación por mora o Reestructuración de deuda.
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 el(la)(los)(as) deudor(a)(es)(as) podrán acordar modificar el texto del mutuo hipotecario en lo pertinente de tal manera que permita ejecutar la reestructuración del crédito.

No podrán aplicar a la reestructuración de deuda:

  - a) Préstamos en cobro judicial.
  - b) Préstamos que tengan menos de 90 días de mora.

- c) Préstamos que venzan en menos de 6 meses.
- d) Préstamos personales con garantía hipotecaria, los préstamos personales con garantía fiador(a), terrenos con promesa de venta y préstamos con suspensión temporal de pago.

La reestructuración de deuda podrá aplicarse más de una vez siempre que la última cuota a pagar no sobrepase el 50% del monto otorgado y no sea un refinanciamiento. Los préstamos refinanciados podrán reestructurarse una sola vez siempre que la última cuota a pagar no sobrepase el 50% del monto financiado.

### 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.

### 9. Otras políticas de recuperación de créditos que se aplican son:

- a) Venta de vivienda: cuando se opte por esta política el área designada para la atención de los casos en mora debe dar seguimiento al caso para comprobar que se ejecute la recuperación del préstamo.
- b) Dación en pago: procederá voluntariamente cuando el crédito esté en mora o cuando el inmueble presente daños ocasionados por desastres naturales, incendios y otros siendo declarado inhabitable o pérdidas totales.
- c) Recuperación judicial: En el transcurso del juicio civil ejecutivo se podrá suspender el proceso, sí el(la) deudor(a) conviene un plan de pago para la cancelación de la mora y las costas procesales existentes, con el Fondo.

## 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. Reportar el crédito con calificación "A1" o "A2" y existir pagos continuos durante los últimos seis meses.

### **Autorización para alquiler de inmuebles**

Art. 19. El Fondo podrá autorizar al (a la) 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 los(as) 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 por Junta Directiva de conformidad con el avalúo que efectúe el Fondo.
4. El Fondo no podrá otorgar créditos adicionales para la adquisición de sus inmuebles recuperados, ni tramitar créditos para la adquisición de viviendas recuperadas adicionales de forma simultánea, siempre que estos tengan precios de venta de hasta \$40,000.00. De igual forma, el Fondo podrá vender al contado un solo inmueble por cliente(a) y/o a su cónyuge o compañero(a) de vida, por una sola vez, siempre que no cuenten con un crédito vigente en el Fondo y su precio de venta no sea mayor a \$40,000.00.
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 el(la) 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 de seguro de deuda.
6. El Fondo podrá vender al contado a personas naturales o jurídicas, unidades o grupos de sus inmuebles recuperados con precios de venta mayores a \$40,000.00, 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 y puestos en condiciones habitables y que cumplan con la normativa de los organismos correspondientes, el Fondo podrá otorgar financiamiento a los(as) trabajadores(as) sujetos 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 los(as) clientes(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: clientes(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 y primas de seguros 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) clientes(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 y primas de seguros 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) clientes(as) que presenten los mismos problemas.

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 del Ministerio de Gobernación o la Gerencia Técnica del Fondo, 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 autorice 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.

### MODIFICACIONES REALIZADAS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Junta Directiva, JD-11/1998, Punto III) AGO./98 Numeral 3 de 17 de junio de 1998.	1.	Condiciones que regulan el proceso de Recuperación Judicial aprobadas.
Junta Directiva, JD-14/98, Punto IV) numeral 2 de 19 de agosto de 1998.	2.	Otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda nueva e inmuebles recuperados.
Asamblea de Gobernadores, AG 83/98 Punto 5°. de 30 de septiembre de 1998.	3.	Incorporación de los trabajadores del Sector Público al iniciar operaciones el Nuevo Sistema de Ahorro para Pensiones.
Junta Directiva, Punto III) JD-26/2003 de 09 de diciembre de 2003. Punto VII) JD-05/2004 de 06 de febrero de 2004.	4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El 15 de diciembre de 2000, entro en vigencia la Ley de Integración Monetaria, con la cual se dio por finalizado el sistema de cuota ajustable.</li> <li>• Revisión y actualización de requisitos para el otorgamiento de créditos.</li> <li>• Concesión de Segundos Créditos.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-13/2004 Punto VIII) de fecha 13 de marzo de 2004.	5.	Modificación a las Políticas de Recuperación de Créditos.
Junta Directiva, JD-14/2004, Punto VIII) de 24 de marzo de 2004.	6.	Requisitos a cumplir de los sujetos de créditos, literal e); regulaciones para el financiamiento de deuda, literal c); concesión y escrituración de créditos, numeral 6; otras condiciones, numeral 1, literales a), b) y c); políticas de recuperación de créditos, numeral 6.
Junta Directiva, JD-31/2004, Punto VI) de 18 de junio de 2004.	7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• II. Sujetos de crédito, literal f).</li> <li>• VII. Concesión y escrituración de créditos, numerales 3 y 6.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-82/2005, Punto IX) de 14 de octubre de 2005.	8.	Sujetos de crédito: numerales 1, 3, 4 y 5; destino del crédito, numeral 6, se eliminan literales a) y b); condiciones generales de los créditos, numerales 2 y 4; otras condiciones, numeral 1; venta de inmuebles recuperados, numeral 4, literal I, II, y numerales 5 y 6.
Junta Directiva, JD-37/2006, Punto XV) de 03 de abril de 2006.	9.	Condiciones generales de los créditos, numeral 5, literal d).
Junta Directiva, JD-041/2007, Punto IV) de 26 de marzo de 2007.	10.	Condiciones generales de los créditos, numeral 5, literal c).
Junta Directiva, JD-074/2007, Punto XII) de 25 de mayo de 2007. JD-041/2007, Punto IV) de 26 de marzo de 2007.  <ul style="list-style-type: none"> <li>• AG-105/2006 del 31 de agosto de 2006.</li> </ul>	11.	Sujetos de crédito, numeral 1 al 5; destino del crédito, numerales 4 y 5; condiciones generales de los créditos, numerales 4 y 5; garantía, numerales del 1 al 4; concesión y escrituración de créditos, numerales del 5 al 10; formas de pago, numerales del 1 al 7; otras condiciones, numerales del 1 al 6; normas para recuperación de créditos; políticas de recuperación de créditos, numerales 1 y numeral 4; otras políticas de

## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• AG-106/2006 del 07 de diciembre de 2006.</li> <li>• AG-107/2007 del 22 de marzo de 2007.</li> </ul>		recuperación de créditos, numeral 1; constitución de segunda hipoteca a favor de terceros; otras disposiciones; venta de inmuebles recuperados numeral 4 y Anexos.
Junta Directiva, JD-133/2007, Punto IX) de 31 de agosto de 2007.	12.	Calificación del inmueble, numeral 7.
Junta Directiva, JD-162/2007, Punto III) de 19 de octubre de 2007. Vigencia a partir del 01 de noviembre de 2007.	13.	Modificación de sujetos de crédito, numeral 3 y actualización del código del instrumento normativo.
Junta Directiva, JD-201/2007, Punto XI) de 17 de diciembre de 2007. Vigencia a partir del 17 de diciembre de 2007.	14.	Sujetos de crédito, numeral 1; destino del crédito, numeral 1; condiciones generales de los créditos, numerales 5 y 11; calificación del inmueble, numeral 1; garantía, numeral 1; concesión y escrituración de créditos, numerales 4 y 10; formas de pago, numeral 1.
Junta Directiva, JD-038/2008, Punto XIV) de 07 de marzo de 2008.  Fecha de Vigencia: 07 de marzo de 2008.	15.	Otras condiciones, numeral 6 y recodificación del Instrumento Normativo.
Junta Directiva, JD-065/2008, Punto VII) de 28 de abril de 2008.  Fecha de vigencia: 28 de abril de 2008.	16.	Sujeto de crédito, numeral 1, literal g) y numeral 3.
Junta Directiva, JD-123/2008, Punto XIII) de fecha 25 de julio de 2008. JD-090/2008 Punto XIV) del 6 de junio de 2008.  Fecha de vigencia: 25 de julio de 2008.	17.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sujetos de crédito, numeral 4, condiciones generales de los créditos, numerales 5 y 6.</li> <li>• Anexo 1.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-207/2008, Punto XI) de 05 de diciembre de 2008.  Fecha de vigencia: 05 de diciembre de 2008.	18.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art 6, numeral 4, literales a) y c).</li> <li>• Art. 21, disposiciones especiales.</li> <li>• Estandarización por el SGC.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-032/2009, Punto XIII de 20 de febrero de 2009.  Fecha de vigencia: 01 de marzo de 2009.	19.	Modificación al art 6, numeral 4, literal e) y estandarización de bitácora.
Junta Directiva, JD-183/2009, Punto XIV, de 09 de diciembre de 2009.	20.	Actualización de art. 12, numeral 4, ajustes a las regulaciones del Comité de créditos.



## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Fecha de vigencia: 01 de enero de 2010.		Analista: Diana Castro.
Junta Directiva, JD-009/2010, Punto XII, de 20 de enero de 2010.  Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2010.	21.	Art. 6, numeral 6; art. 8, numeral 10; art. 10, numeral 7; art. 17, numeral 2; art. 17, numeral 3, art. 17, numeral 6.  Analista: Diana Castro.
Junta Directiva, JD-024/2010, Punto VI, de 10 de febrero de 2010.  Fecha de vigencia: 10 de febrero de 2010.	22.	Actualización de art. 10, numeral 1, ampliación del concepto de vivienda nueva.  Analista: Diana Castro.
Junta Directiva, JD-009/2010, Punto XII, de 20 de enero de 2010.  Fecha de vigencia: 01 de marzo de 2010.	23.	Art. 12. numeral 4, incorporación del Comité de créditos en Agencias.  Analista: Diana Castro.
Junta Directiva, JD-138/2009, Punto XI), de 30 de septiembre de 2009. JD-009/2010, Punto XII), de 20 de enero de 2010. JD-073/2010, Punto XI), de 05 de mayo de 2010.  Fecha de vigencia: 24 de mayo de 2010.	24.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 8, numeral 2, literal a), con vigencia 22 de marzo de 2010.</li> <li>• Art. 17, numeral 7, con vigencia 24 de mayo de 2010.</li> <li>• Art. 21 con vigencia 05 de mayo de 2010.</li> </ul> Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.
Junta Directiva, JD-114/2010, Punto X), de 07 de julio de 2010. JD-119/2010, Punto X), de 14 de julio de 2010.  Fecha de vigencia: 19 de julio de 2010.	25.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 7, numeral 3, literal i), con vigencia a partir del 10 de julio de 2010.</li> <li>• Art. 9, numeral 2, con vigencia a partir del 19 de julio de 2010.</li> </ul> Analista: Coralia Meardi.
Junta Directiva, JD-110/2010, Punto VII), de 30 de junio de 2010. JD-173/2010, Punto XI), de 13 de octubre de 2010.  Fecha de vigencia: 13 de octubre de 2010.	26.	Art. 6. numeral 6; art. 8, numeral 5; art. 9, numeral 6; art. 14, numeral 1, 3 y 6; art. 17. numeral 2, 6 y 7; art. 20. numeral 1 y 4.  Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.
Junta Directiva, JD-192/2010, Punto V) de 10 de noviembre de 2010. JD-202/2010, Punto XI) de 24 de noviembre de 2010 JD-208/2010,	27.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 4, adición de definiciones.</li> <li>• Art.10, incorporación del numeral 8.</li> <li>• Art. 11, numeral 3.</li> <li>• Art. 12, numeral 4.</li> <li>• Art. 14, numeral 2.</li> </ul>

## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Punto IX) de 01 de diciembre de 2010.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de diciembre de 2010.</p>		Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.
<p>Junta Directiva, JD-078/2011, Punto XII), de 04 de mayo de 2011.</p> <p>Fecha de vigencia: 05 de mayo de 2011.</p>	28.	<p>Normas generales, art. 10, numeral 1.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-133/2011, Punto VI), de 25 de julio de 2011.</p> <p>Fecha de vigencia: 25 de julio de 2011.</p>	29.	<p>Art. 9, incorporación de apartado 3.</p> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-198/2011, Punto XI), de 23 de noviembre</p> <p>Fecha de vigencia: 23 de noviembre de 2011.</p>	30.	<p>Art. 4, numeral 9, art. 10, numeral 1 y 3. art. 15, numerales 4 y 6, Incorpora el cambio de AG-127/2011, Punto 8.3) de fecha 22 de noviembre de 2011.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-048/2012, Punto XVII), de fecha 09 de marzo de 2012.</p> <p>Fecha de vigencia: 22 de marzo de 2012.</p>	31.	<p>Art. 10, numeral 7.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-118/2012, Punto IX), de 28 de junio de 2012.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de septiembre de 2012.</p>	32.	<p>Art. 8, financiamiento de activos extraordinarios provenientes de bancos u otras instituciones del sistema financiero.</p> <p>Analista: Diana de Abrego.</p>
<p>Junta Directiva, JD-176/2012, Punto VII), de 27 de septiembre de 2012.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de octubre de 2012.</p>	33.	<p>Artículo 9, incorporación del numeral 6.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-186/2012, Punto VII), de 11 de octubre de 2012.</p> <p>Fecha de vigencia: 15 de octubre de 2012.</p>	34.	<p>Artículo 10, incorporación del numeral 5.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-128/2013, Punto XVI) de 11 de julio de 2013.</p> <p>Fecha de vigencia: 15 de julio de 2013.</p>	35.	<p>Artículo 9, numeral 6.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>

## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-169/2013, Punto VI) de 12 de septiembre de 2013.</p> <p>Fecha de vigencia: 16 de septiembre de 2013.</p>	36.	<p>Artículo 10, numeral 7 y Artículo 17.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-184/2013, Punto VII) de 03 de octubre de 2013.</p> <p>Fecha de vigencia: 04 de octubre de 2013.</p>	37.	<p>Artículo 11, numeral 5 y 6.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-003/2014, Punto VIII) de 09 de enero de 2014. JD-013/2014, Punto XIV) de 23 de enero de 2014.</p> <p>Fecha de vigencia: 24 de enero de 2014.</p>	38.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 7, numeral 1 (vigencia 9 de enero de 2014).</li> <li>• Art. 17, numeral 2 (vigencia 24 de enero de 2014).</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-177/2014, Punto X) de 25 de septiembre de 2014. JD-182/2014, Punto XI) de 02 de octubre de 2014.</p> <p>Fecha de vigencia: 06 de octubre de 2014.</p>	39.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 17, numeral 2 (vigencia 01 de octubre de 2014).</li> <li>• Art. 11, numeral 5, (vigencia 06 de octubre de 2014).</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-043/2015, Punto VIII) de 05 de marzo de 2015.</p> <p>Fecha de vigencia: 16 de marzo de 2015.</p>	40.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporación de definiciones.</li> <li>• Artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 y 17.</li> <li>• Actualización del anexo 1.</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-085/2015, Punto XVI) de 14 de mayo de 2015.</p> <p>Fecha de vigencia: 14 de mayo de 2015.</p>	41.	<p>Modificación del art. 10 numeral 7.</p> <p>Elaborado por: Clara Arce.</p>
<p>Junta Directiva, JD-129/2015, Punto V) de 16 de julio de 2015.</p> <p>Fecha de vigencia: 17 de julio de 2015.</p>	42.	<p>Artículo 12, numeral 4, Comité de Créditos de las Agencias, actualización de anexo.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-090/2016, Punto VII) de 19 de mayo de 2016.</p> <p>Fecha de vigencia: 23 de mayo de 2016.</p>	43.	<p>Artículo 6, numeral 4, condición para considerar los ingresos no cotizables comprobables.</p> <p>Elaborado por: Clara Arce.</p>

## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-153/2016, Punto VI) de 25 de agosto de 2016.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de septiembre de 2016.</p>	44.	<p>Artículo 6, numeral 4, condición para considerar los ingresos no cotizables comprobables, medida aplicable de forma permanente.</p> <p>Elaborado por: Clara Arce.</p>
<p>Junta Directiva, JD-197/2016, Punto V) de 27 de octubre de 2016.</p> <p>Fecha de vigencia: 15 de noviembre de 2016.</p>	45.	<p>Art. 14, numeral 7, e incorporación de numerales 8 y 9 cálculo días mora y el Plan Temporal de Pago por Desempleo, conforme a lo autorizado por Asamblea de Gobernadores.</p> <p>Elaborado por: Roxana Villalobos.</p>
<p>Junta Directiva, JD-053/2017, Punto XI) de 16 de marzo de 2017.</p> <p>Fecha de vigencia: 16 de marzo de 2017.</p>	46.	<p>Art. 10, numeral 1. cambio de Área responsable en realizar la inspección a los inmuebles, y numeral 7 calificación de proyectos habitacionales.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-027/2018, Punto X) de 08 de febrero de 2018 JD-069/2018, Punto X) de 19 de abril de 2018.</p> <p>Fecha de vigencia: 19 de abril de 2018.</p>	47.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art.10, numeral 7, incorporando literal b). (vigencia 19 de abril de 2018).</li> <li>• Art.11, numeral 6, incorporando literales a) y b) (vigencia 08 de febrero de 2018).</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Asamblea de Gobernadores AG-157/2018, Punto 9) de 22 de junio de 2018</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de julio de 2018.</p>	48.	<p>Art.14, numeral 1.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-218/2018, Punto V) de 29 de noviembre de 2018</p> <p>Fecha de vigencia: 30 de noviembre de 2018.</p>	49.	<p>Art.8, numeral 10.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-066/2018, Punto V) de 04 de abril de 2019. JD-078/2019, Punto V) de 02 de mayo de 2019. AG-160, numeral 16 de 21 de marzo de 2019.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de junio de 2019.</p>	50.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art.4, numeral 8, 9 y 20, art.6, numeral 4, art. 7 numeral 8, 9 y 10 (vigencia 08/04/2019).</li> <li>• Art. 12 numeral 4 comité de créditos (vigencia 02/05/2019).</li> <li>• Art.4, numeral 10, Art. 7 numeral 11 y 12 (vigencia 01/06/2019).</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-097/2019, Punto XV) de 30 de mayo de 2019.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de junio de 2019.</p>	51.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 6, numeral 5 e incorporación de numeral 8.</li> <li>• Art. 9. numeral 9.</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>

## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-156/2019, punto X) de 05 de septiembre de 2019 y AG-163/2019, punto 5 de 28 de agosto de 2019 y</p> <p>Fecha de vigencia: 16 de septiembre de 2019.</p>	52.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 7 numeral 13 condiciones y requisitos del Programa Vivienda Social y su vigencia permanente (vigencia 02/09/2019).</li> <li>Art. 4 y 10 Definición de vivienda nueva (vigencia 16/09/2019).</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-201/2019, punto VI) y IX) de 07 de noviembre de 2019.</p> <p>Fecha de vigencia: 02 de diciembre de 2019.</p>	53.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 6 numeral 4, art. 12 numeral 4 y 6, art. 14 numeral 9, art. 15 incorporación de numeral 13 y art. 20 numeral 3 (vigencia 11/11/2019).</li> <li>Art. 10 y 11 (vigencia 02/12/2019).</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-221/2019, punto VI) de 05 de diciembre de 2019.</p> <p>Fecha de vigencia: 09 de diciembre de 2019.</p>	54.	<p>Art. 7 numeral 3, literal d).</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-025/2020, punto V) de 06 de febrero de 2020.</p> <p>Fecha de vigencia: 20 de abril de 2020.</p>	55.	<p>Art. 6 numeral 4, Art. 7, numeral 1 y Art. 17, numeral 2.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Asamblea de Gobernadores(as): AG-169/2020 punto 4) del 01 de septiembre de 2020.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de octubre de 2020.</p>	56.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cambio del valor límite de salarios mínimos del sector comercio, servicio e industria para viviendas de interés social conforme a la Política Crediticia vigente.</li> <li>Art. 6 numeral 4, Art. 7 numeral 1 y Art. 14 numeral 1, 2 y 8.</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-164/2020, punto VIII) de 08 de octubre de 2020.</p> <p>Fecha de vigencia: 03 de octubre de 2020.</p>	57.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 6 numeral 4 literal k), dejar sin efecto: incluir en el análisis de la capacidad de pago las deudas de tarjetas de crédito.</li> <li>Art. 6 numeral 3 literal k), homologar lo regulado del acuerdo AG-169/2020 sobre la capacidad de pago del codeudor debe contar con al menos el 25%.</li> </ul> <p>Elaborado por: Elsy Benítez.</p>
<p>Junta Directiva, JD-193/2020, punto XIV) de 19 de noviembre de 2020 y AG-171 punto 6) de 01 de diciembre de 2020.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de junio de 2021.</p>	58.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eliminar el IVA según lo autorizado en AG-157 punto 9) del 19/07/2018.</li> <li>Art. 7 numeral 14 (vigencia: 01/01/2021).</li> <li>Art. 14 numeral 6 (vigencia: 01/06/2021).</li> <li>Actualizar el nuevo monto del precio de venta de los activos extraordinarios a los cuales se les aplica el descuento por tenencia y la edad del Programa de Casa Joven (AG-169/2020 y AG-172/2021).</li> </ul> <p>Elaborado por: Elsy Benítez.</p>

## 701 INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INSTITUCIONALES DE CRÉDITO

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-182/2021, punto XIII) de 07 de octubre de 2021.</p> <p>Fecha de vigencia: 07 de octubre de 2021.</p>	59.	<p>Actualización del Art.7 numeral 13 literal c) y Art. 14, numeral 5.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-064/2022, punto X) de 01 de abril de 2022. JD-048/2022, punto V) de 10 de marzo de 2022.</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de abril de 2022.</p>	60.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art.7 numerales 7 y 13 literal b) (vigencia 15/03/2022).</li> <li>Art. 12, numeral 4, eliminación del comité de créditos para Agencias (vigencia 01/04/2022).</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-076/2022, punto XIII) de 28 de abril de 2022.</p> <p>Fecha de vigencia: 02 de mayo de 2022.</p>	61.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 4 numeral 9 y Art.7 numeral 11, por ampliación de alcance del Programa Casa Mujer.</li> <li>Actualización de cálculo de salario mínimo para las viviendas de interés social.</li> </ul> <p>Elaborado por: Roxana Villalobos.</p>
<p>Junta Directiva, JD-100/2022, punto VIII) de 02 de junio de 2022.</p> <p>Fecha de vigencia: 06 de junio de 2022.</p>	62.	<p>Actualización de Art. 14 numeral 8.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-065/2023, punto IX) del 13 de abril de 2023.</p> <p>Fecha de vigencia: 14 de abril de 2023.</p>	63.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualización de artículos 1 y 6 numeral 4.</li> <li>Actualización en todo el documento lo relacionado con el Sistema de Pensiones para sector privado, público y municipal.</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-083/2023, punto IV) del 11 de mayo de 2023.</p> <p>Fecha de vigencia: 12 de mayo de 2023.</p>	64.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inclusión de Art. 6 numeral 9.</li> <li>Actualización de Art.7 numeral 3 y 6, Art. 9 numeral 3, Art. 20 numeral 4 y 6.</li> </ul> <p>Elaborado por: Roxana Villalobos.</p>
<p><u>Junta Directiva, JD-083/2023, punto IV) del 11 de mayo de 2023.</u></p> <p><u>Fecha de vigencia: 12 de mayo de 2023.</u></p>	65.	<p><u>Ajuste en el Art. 7 numeral 6.</u></p> <p><u>Elaborado por: Roxana Villalobos.</u></p>

### ANEXOS

#### Anexo 1

#### Matriz de categorización de sujeto de crédito

Nivel de riesgos	Categorización		Acciones
	Deudas por vivienda	Deudas por consumo	
<b>A1</b>	Hasta 7 días de mora	Hasta 7 días de mora	Continuar el trámite normal hasta su aprobación.
<b>A2</b>	Hasta 30 días de mora	Hasta 30 días de mora	
<b>B</b>	Mora de 31 hasta 90 días	Mora de hasta 60 días	Se aprueba una vez solventada situación de mora.
<b>C1</b>	Mora de 91 a 120 días	Mora hasta 60 días	Se aprueba una vez solventada situación de mora.
<b>C2</b>	Mora 121 hasta 180 días	Mora hasta 120 días	
<b>D1</b>	Mora hasta 270 días	Mora hasta 150 días	Se deniega el crédito.
<b>D2</b>	Mora hasta de 360 días	Mora hasta 180 días	
<b>E</b>	Mora mayor de 360 días, en etapa jurídica, cuentas incobrables o reportados en alto riesgo.	Mora mayor de 180 días	Se deniega el crédito.
<b>Casos de Excepción</b>	Para los(as) clientes(as) que se encuentren en categoría D1, D2 y E y que hayan cancelado la deuda.		Se podrá considerar el ingreso y trámite de la solicitud de crédito, siempre que presente el finiquito o constancia que compruebe la cancelación de la deuda.

Se denegará el crédito a los(as) clientes(as) que aparezcan reportados(as) en categoría de alto riesgo tales como: deudas incobrables, en cobro judicial, otros.