

**POLITICA PARA LA GESTIÓN DE RECUPERACIÓN DE
ACTIVOS DEL FONDO DE SANEAMIENTO Y
FORTALECIMIENTO FINANCIERO**



Página 1 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

Tabla de contenido

TITULO I..... 3

DISPOSICIONES GENERALES 3

 CAPITULO UNICO 3

 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN 3

TITULO II..... 3

POLITICA PARA LA GESTION DE CREDITOS 3

 CAPITULO I 3

 DISPOSICIONES GENERALES 3

 CAPITULO II 5

 DE LA RECUPERACION ADMINISTRATIVA 5

 CAPITULO III 13

 EVALUACION DE LA CARTERA DE CREDITOS 13

 CAPITULO IV 14

 DE LA RECUPERACION JUDICIAL 14

 CAPITULO V 15

 NEGOCIACION DE CREDITOS 15

 CAPITULO VI 16

 DE LA APLICACIÓN DE RECUPERACIONES..... 16

TITULO III..... 17

POLITICA PARA LA GESTION DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS 17

 CAPITULO I 17

 DISPOSICIONES GENERALES 17

 CAPITULO II 20

 VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS 20

 CAPITULO III 24

 CORREDORES DE BIENES..... 24

TITULO IV 25

DISPOSICIONES FINALES 25



Página 2 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES****CAPITULO ÚNICO
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN****Objeto**

Art. 1 Establecer las Políticas y mecanismos necesarios a fin de obtener una pronta y eficaz recuperación de cartera de créditos y comercialización de activos extraordinarios.

Aplicación

Art. 2 La presente Normativa será aplicable a las operaciones efectuadas directamente por el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, que en adelante se denominará "el Fondo", para la recuperación de los activos propios o por cuenta de terceros.

En los casos de operaciones con montos de US\$114,285.72 o más, o que por su trascendencia el Comité Administrador del Fondo lo estime necesario, deberán ser sometidos a consideración del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador para su aprobación, que en adelante se denominarán "Comité" y "Consejo", respectivamente.

**TÍTULO II
POLÍTICA PARA LA GESTIÓN DE CRÉDITOS****CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES****Ámbito de aplicación de la Política de Créditos**

Art. 3 Toda operación crediticia que otorgue el Fondo, deberá sujetarse al cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes disposiciones, los cuales se consideran como los requerimientos mínimos que se deben cumplir, en casos que se considere conveniente para los intereses del Fondo, el Comité según el caso podrá modificar los requisitos aquí señalados.

Formas Crediticias

Art. 4 El Fondo podrá otorgar financiamientos, reestructuraciones, refinanciamientos y otras formas crediticias, siempre que con ello no implique desembolsos de recursos en efectivo.



Página 3 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

Dentro de estas otras formas crediticias se incluyen acuerdos crediticios directos con los deudores que permitan la adecuación y/o cancelación de las deudas de acuerdo a su capacidad de pago y posibilidades reales de recuperación, cuando dichas operaciones sean lo más conveniente a los intereses del FOSAFFI, ya sea porque permite lograr una mayor recuperación o reducir las pérdidas y costos de la gestión, y de acuerdo a los criterios o disposiciones que apruebe el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva.

Del trámite y documentación de operaciones crediticias

Art. 5 De manera general, todas las solicitudes de operaciones crediticias deberán regirse por lo siguiente: a) Presentarse por escrito y en los formularios que el Fondo disponga para cada trámite; b) Contener la información que se requiera para el análisis de cada caso; c) Someterse a la aprobación del nivel jerárquico que corresponda; d) Cada operación debe estar debidamente documentada con su respectivo contrato o instrumento en el que se formaliza la operación; e) Para cada operación que se formalice en crédito, habrán dos expedientes, uno electrónico y uno físico. El expediente electrónico contendrá la información necesaria para la administración del crédito, relativa al proceso de solicitud y su aprobación, datos del deudor y codeudor, datos del crédito, histórico de movimientos del crédito, datos de las garantías. El expediente físico contendrá como mínimo lo anterior y lo que se defina en las instrucciones que al respecto emita la Gerencia General, con el objeto de poder identificar adecuadamente a los clientes y cumplir con las disposiciones relativas a la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos y otras disposiciones aplicables. En el caso de refinanciamientos y financiamientos, el expediente físico deberá además contener la información documental del crédito originalmente otorgado.

Todo trámite que genere nueva información del cliente, del crédito u operación, o de las garantías, deberá ser incorporado al sistema de préstamos y al expediente correspondiente, debiendo ser verificadas y autorizadas por el Jefe de la Unidad Administrativa correspondiente a la gestión de que se trate.

Los criterios de documentación establecidos en esta política, son aplicables a los créditos nuevos (refinanciamientos, financiamientos y otorgamiento de opción de pago diferido) contratados a partir de la vigencia de estas Políticas. Los créditos de carteras procedentes del saneamiento o de Aportes, que fueron recibidos con documentación e información incompleta en los expedientes y bases de datos, se documentarán en la medida que se hace gestión sobre los mismos.

Tasas de Interés

Art. 6 Las tasas de interés normal a aplicar a las carteras de préstamos, se fijarán por el Comité y se calcularán con base al año calendario, considerando los días efectivamente transcurridos en cada operación. La tasa de interés moratorio será del 2% anual sobre el capital en mora.



Página 4 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

Art. 7 Las tasas de interés serán autorizadas por el Comité de manera general para toda la cartera, pudiendo establecer tasas diferentes por tipo de cartera. Estos cambios serán aplicados sin necesidad de solicitud del interesado. Los créditos calificados como irrecuperables trasladados a cuentas de orden tendrán una tasa del 0.0% de interés.

Los refinanciamientos y financiamientos que se otorguen tendrán la tasa de interés aplicada a los créditos que se cancelan, salvo excepciones en los que el Comité Administrador autorice cambio de tasa. Los refinanciamientos o financiamientos de créditos con saldos insolutos tendrán tasa de interés del 0.0%.

Extinción de las obligaciones

Art. 8 La extinción total de las obligaciones de los deudores, será procedente cuando se reciba el pago total de la obligación o cuando bajo cualquier forma de acuerdo crediticio lo autorice el Comité, y en su caso el Consejo.

CAPITULO II DE LA RECUPERACIÓN ADMINISTRATIVA

Gestores de Cobro

Art. 9 El Fondo podrá asignar gestores de cobro, ya sea internos o externos que coadyuven a la recuperación de la cartera de créditos que administre directamente por cuenta propia o por cuenta de terceros, de conformidad a los instrumentos administrativos que al efecto emita.

Plan de pago

Art. 10. Los deudores que presenten mora para normalizar su crédito, pueden solicitar un plan de pago que distribuya la mora en cuotas que se pagarán adicionalmente a la cuota normal. Será procedente en los siguientes casos:

- a) Crédito no vencido y en cobro administrativo.
- b) Conceder plazo máximo de doce meses.
- c) El cliente debe firmar carta de compromiso de que tiene capacidad de cumplir con la cuota establecida en el plan de pago.
- d) La cuota extra del plan de pago más la cuota normal no deberá exceder del 40% del ingreso total, comprobado del solicitante relativo al mismo período de la cuota. Podrá superarse el porcentaje anterior cuando el solicitante demuestre que existen otros ingresos o fuentes que le permitirán pagar la cuota pactada.
- e) En los casos que sea aplicable, el solicitante deberá firmar orden de descuento.



Página 5 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

- f) La petición de plan de pago deberá documentarse en formulario que el Fondo dispondrá para este trámite.

Art. 11. Si el deudor no cumple el plan de pago puede ser acordado un nuevo plan por una segunda vez, y si persiste la irregularidad y no se logra otro arreglo crediticio se entenderá agotada el cobro por la vía administrativa y deberá ser cobrado por la vía judicial.

Ampliación de Plazos.

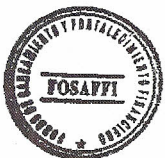
Art. 12. Se considera que existe ampliación de plazo cuando la fecha de vencimiento del préstamo es prolongada por determinado período. La solicitud de ampliación de plazo será procedente en los siguientes casos:

- a) Crédito con plazo no vencido y en cobro administrativo.
- b) Créditos sin mora de intereses (puede tener mora de capital y se distribuirá en la nueva cuota).
- c) El plazo de prórroga solicitado no exceda de 25 años.
- d) Valuar la garantía (excepto si el valúo anterior no excede de cuarenta y ocho meses).
- e) Si el propietario de la garantía es distinto del deudor, deberá evidenciar por escrito que está de acuerdo con la ampliación del plazo y realización del valúo.

Para su formalización los créditos otorgados antes del mes de enero de 2001, bastará únicamente realizarse por medio de cruce de cartas con la autorización de la Gerencia General y para los créditos otorgados con posterioridad a ésta fecha, la solicitud deberá ser analizada y presentada al Comité para su autorización; la formalización deberá de hacerse mediante instrumento público. En cualquier caso, se deberá cumplir con las formalidades que requieran las Leyes y normativas correspondientes.

Modificación de Cuotas

Art. 13 La redistribución del saldo de los créditos en el plazo que les falta para su vencimiento tendrán como producto un nuevo valor de la cuota asignada, la cual deberá entenderse como modificación de cuota.



Página 6 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

Las solicitudes de modificaciones para disminuir el valor de las cuotas de pago será procedente cuando el crédito tenga pagado capital anticipado y posibilite la redistribución de cuotas en el plazo restante.

Las demás solicitudes de disminución de cuotas deberán atenderse conforme a las disposiciones para ampliaciones de plazo, refinanciamientos o financiamientos, en lo aplicable.

Los cambios o modificaciones del valor de las cuotas originadas por la distribución del saldo en el plazo restante para el vencimiento del crédito, no requerirán formalización de contrato, bastará con una carta compromiso aceptada por el deudor sobre la nueva cuota. Estos casos deberán ser autorizados por la Gerencia General.

Refinanciamiento de Créditos

Art. 14. Se procederá al refinanciamiento de créditos a favor del Fondo, atendiendo las siguientes disposiciones:

- a) Créditos en cobro administrativo o cobro judicial, siempre que documentalmente sea posible otorgar el nuevo contrato.
- b) En ningún caso habrá desembolso de recursos en efectivo de parte del Fondo.
- c) El deudor y codeudor no deberán ser menores de dieciocho años. Se requerirá codeudor siempre que la garantía otorgada sea inferior al 100% del monto a refinanciar, y también en los casos en donde el deudor principal no sea aceptado por la Compañía de Seguros como persona asegurable, en cuyo caso será quien adquiera el seguro y cederá la póliza a favor del Fondo. El codeudor deberá tener capacidad de pago comprobada igual o mayor a la del deudor principal.
- d) Se requerirá garantía hipotecaria, excepto cuando se trate de créditos de consumo o cancelaciones de saldos insolutos, en estos casos se podrá refinanciar con garantía de firma codeudor solidario.
- e) Se deberá valorar la garantía ofrecida. La valoración pericial de las garantías hipotecarias no deberá tener una antigüedad superior a 24 meses en créditos para empresas y 48 meses en créditos para vivienda, ya sea que la realice un perito valuator externo o un perito valuator empleado del Fondo.
- f) Se requerirá que el deudor contrate seguros de vida y seguro de daños cuando sea aplicable a los bienes sobre los que se constituye la garantía.



Página 7 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

- g) El plazo no podrá exceder de veinticinco años.
- h) Los créditos serán pagaderos conforme a su plan teórico de amortización, por medio de cuotas iguales y sucesivas hasta finalizar el plazo del crédito, sin perjuicio que exista una última cuota que cubra el saldo de capital e intereses pendientes. Excepto que el Comité apruebe otra forma de amortización.
- i) En toda solicitud de refinanciamiento deberá gestionarse un pago inicial, pero dependiendo de la evaluación de la capacidad de pago del deudor y a conveniencia del Fondo se podrán refinanciar hasta el 100% del valor de la garantía.
- j) Para los créditos con garantía hipotecaria cuyo saldo de deuda es superior a la garantía, podrá refinanciarse por medio de dos créditos nuevos: i) Uno por el valor de la garantía, y ii) Otro por el valor del saldo restante, el cual se otorgará sin garantía hipotecaria y cuando se trate de refinanciamiento de créditos del sector vivienda podrá otorgarse a tasas de hasta del 0.0%.
- k) Los gastos de valúo, gastos por derechos de registro y gastos notariales, impuestos municipales y servicios básicos deberán ser cancelados por el solicitante. Cuando sea conveniente a los intereses del Fondo, el interesado podrá pagar únicamente los derechos registrales.
- l) Para el otorgamiento del refinanciamiento será necesario determinar si con las nuevas condiciones mejora el pago de la nueva obligación. No será procedente dar continuidad a solicitudes que se determine que el solicitante no tiene capacidad de pago, basado en la evaluación del ingreso neto que se le determine.

En caso que por Ley se otorguen condiciones especiales a créditos del Fondo, como plazos de gracia, tasas de interés preferenciales, etc., se aplicarán dichas condiciones.

Art. 15. Serán indicadores para determinar la capacidad de pago de las personas naturales, las siguientes:

- a) Que el deudor documente la fuente de sus ingresos.
- b) Que se demuestre las situaciones que originaron el incumplimiento de pago. (enfermedad, embargo, accidentes, falta de empleo, problemas de inseguridad, entre otros).
- c) Que la cuota establecida en la nueva obligación no sea superior al ingreso neto establecido.

Página 8 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---



d) Que la cuota no sea superior al 40% del ingreso total.

Las constancias de ingresos para personas naturales asalariadas, no deberán tener una antigüedad mayor de sesenta días tomando de referencia la fecha de presentación de los casos para su aprobación; éstas deberán estar selladas y firmadas por el pagador de la empresa donde labora el solicitante, las cuales deberán ser verificadas por el Fondo.

Cuando se trate de trabajadores independientes los ingresos se constatarán con las declaraciones de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), Declaración de Impuesto sobre la Renta y Estados Financieros, cuando sea posible. En el caso de negocios informales, se deberá presentar declaración jurada en la que relacione que se dedica a una actividad lícita, con detalle de ingresos y gastos.

En el caso de ingresos por remesas familiares, la periodicidad debe ser de por lo menos seis meses con anterioridad a la fecha en que se presenta la solicitud. Para verificar este requisito se solicitarán los comprobantes históricos que proporcionan las entidades financieras o de pago de remesas que la hacen efectiva.

Cuando el solicitante sea comerciante obligado a llevar contabilidad formal, el análisis financiero para determinar la capacidad de pago deberá de hacerse analizando la información del Balance y Estado de Resultados de los dos ejercicios anteriores a la fecha de solicitud.

Art. 16. El bien inmueble sobre el que se constituirá la hipoteca puede ser el mismo que ya es garantía del crédito a cancelar, u otros bienes que ofrezcan igual o mejor cobertura. Si el bien sobre el que se constituirá la garantía es propiedad de persona distinta al deudor, el propietario deberá constituirse en codeudor solidario.

No se aceptarán como garantías bienes inmuebles que no sean objeto de inscripción, tengan problemas registrales, legales, insolvencia de impuestos, riesgos medioambientales o de otro tipo, a no ser que ya sean garantías que están en proceso de saneamiento en el Fondo. Estos riesgos deberán ser verificados en el informe de valúo o en investigaciones en el Registro y Alcaldía Municipal correspondiente. No se aceptarán como garantías bienes que estén en proindivisión, a menos que todos los propietarios sean los otorgantes de la garantía.

Art. 17. Cada solicitud de refinanciamiento será analizada y presentada al Comité para su autorización. Para que un caso sea presentado al Comité, es indispensable que esté debidamente analizado y completamente documentado. Cada Técnico que atienda solicitudes de refinanciamientos es responsable de verificar la veracidad de los datos.



Página 9 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
----------------	---------------	----------------------------------	---

Art. 18. Cuando se trate de créditos en cobro judicial, se deberá contar con el informe del Departamento Jurídico donde se detalle la situación actual de cobro judicial y la expectativa de recuperación. En caso de existir sentencia favorable, excepcionalmente podrá considerarse y deberá de establecerse claramente la conveniencia de otorgar el refinanciamiento.

Refinanciamiento de saldos pendientes por Daciones en Pago

Art. 19 Cuando se tratara de daciones en pago parcial, el Fondo podrá otorgar refinanciamientos por el remanente del saldo que quedare después de aplicada la dación, procurando obtener el respaldo con garantía real.

Dación en Pago

Art. 20. Se entenderá por dación en pago el contrato mediante el cual el deudor, codeudor, garantes hipotecarios o terceros da al acreedor uno o más bienes de su propiedad en pago de una o varias deudas, será procedente cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) El interesado debe presentar solicitud declarando su interés que se le reciba en dación en pago el inmueble de garantía o cualquier otro bien mueble o inmueble de su propiedad o de un tercero.
- b) Valuar el bien ofrecido en dación en pago, el cual podrá ser recibido hasta en un 100% del valúo.
- c) El valúo no deberá tener antigüedad superior a 24 meses, deberá ser practicado por Peritos Valuadores Externos y cancelado previamente por el interesado. Cuando se trate de inmuebles consistentes en viviendas calificadas de interés social, si el interesado no tiene oposición, el valúo puede ser practicado por Perito Valuador Interno y no tendrá costo para el interesado.
- d) No se aceptarán en dación en pago los bienes que no sean objeto de inscripción, que tengan problemas registrales, legales, insolvencia de impuestos, riesgos medioambientales o de otro tipo; a no ser, que ya sean garantías que están en proceso de saneamiento en el Fondo, o que conforme a análisis costo beneficio sea conveniente a los intereses del Fondo por considerarse que la dación en pago constituya la mejor opción de recuperación de la deuda.
- e) Cuando se trate de créditos que se encuentren en proceso de cobro judicial, la dación en pago será procedente hasta antes de que se encuentre en la etapa de señalamiento de fecha de subasta judicial.

Página 10 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---



Para aceptar hasta el 100% del valúo del bien ofrecido, deberán considerarse alguna de las siguientes circunstancias: Certeza de las probabilidades reales de recuperación, deficiencias en la documentación del crédito o por las circunstancias particulares del caso, como haber oposición de parte de los deudores, se corra el riesgo razonable de que al ejercerse la acción judicial respectiva el Fondo pudiere perder el litigio o recuperar un monto inferior al valor de los bienes que se le ofrezcan en pago, entre otros.

Cuando la dación en pago se origine por créditos otorgados por el Fondo en las ventas de inmuebles con pago diferido, conforme a lo que establece la Política para la Venta de Activos Extraordinarios con Vocación Habitacional y de Interés Social, se podrá aceptar al 100% del precio fijado del inmueble garantía en que se otorgó el pago diferido, siempre que no exceda de dos años de haber sido otorgado el crédito y en exceso de dicho período se aceptarán al 90% de su precio fijado.

Cuando por razones de insolvencia del deudor o por conveniencia institucional, el Fondo podrá realizar el valúo con un Técnico propio o por medio de un Perito Valuador inscrito en el registro del Fondo y el Comité podrá autorizar que se paguen los impuestos y los servicios relacionados.

Las daciones en pago serán autorizadas por el Comité y por el Consejo en su caso. El saldo del crédito no cubierto por el valor de la dación en pago será trasladado a cuentas de orden y marcado como "Saldo Insoluto".

En el caso de los saldos insolutos de pagos diferidos por venta de activos extraordinarios con vocación habitacional y de interés social, podrán liquidarse los saldos insolutos cuando el control de los mismos genere mayores costos que beneficios.

Financiamientos

Art. 21. El otorgamiento de financiamientos a nuevos usuarios será procedente, en lo aplicable, en las mismas condiciones para el otorgamiento de refinanciamientos, atendiendo las siguientes condiciones especiales:

- a) El destino del crédito sea para cancelar obligaciones a favor del Fondo.
- b) El financiamiento sea garantizado como mínimo con los mismos bienes garantía del crédito a cancelar u otros bienes que proporcionen igual o mejor cobertura al crédito.
- c) Sobre el inmueble garantía no deben existir gravámenes u otros derechos inscritos o presentados a favor de terceros.



Página 11 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

- d) El interesado deberá realizar un pago inicial no inferior al 5% del valor de la garantía hipotecaria del crédito a cancelar. Este requisito no será exigible cuando se trate de financiar créditos sin garantía hipotecaria.
- e) Los solicitantes de financiamientos no deberán tener deudas en el Sistema Financiero con calificación D1, D2 o E, el reporte de las consultas sobre las categorías de riesgo deberán formar parte del expediente del financiamiento.
- f) En los casos aplicables, el solicitante de financiamiento deberá presentar escritura de compraventa del inmueble garantía del crédito a cancelar. El Departamento Jurídico deberá de realizar el estudio registral correspondiente a fin de verificar que no habrá limitaciones registrales para inscribir la nueva hipoteca.

Desgravación de garantías.

Art. 22. Procederá la desgravación parcial o total de garantías de créditos, en las siguientes condiciones:

- a) Créditos en Cobro Administrativo o en Cobro Judicial que se encuentren en la etapa procesal hasta antes del señalamiento de fecha de subasta judicial.
- b) Valuar el bien de que se trate (excepto si se tiene un valúo con una antigüedad no superior a veinticuatro meses). En todos los casos, el valúo deberá ser practicado por Perito Valuador Externo y el costo corre por cuenta del deudor.
- c) El valor tasado en el valúo de la garantía o porción a desgravar, será el valor mínimo a aceptar para proceder a autorizar la desgravación, excepto si hay un análisis costo beneficio que indique que el valor puede ser menor y de acuerdo a los criterios que establezca el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador.
- d) El valor de desgravación será autorizado por el Comité y por el Consejo en su caso, y deberá ser abonado al Fondo previa o simultáneamente a la formalización de la desgravación.

El saldo del crédito no cubierto por el valor recibido en la desgravación, será trasladado a cuentas de orden y marcado como "Saldo Insoluto".

Con la presentación de las solicitudes de desgravación, el interesado deberá entregar el 2% del valor de desgrave ofrecido por medio de cheque certificado, de caja o en efectivo, como garantía de mantenimiento de su solicitud, valor que se aplicará como



Página 12 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

parte del monto en caso se autorice la desgravación; caso contrario se devolverá el día de la notificación respectiva. En caso de desistir o no formalizarse la operación en el plazo establecido por causas imputables al solicitante, el valor entregado pasará a ser propiedad del Fondo en concepto de arras. Lo anterior no se aplicará para casos de valores de desgrave menores a US\$50,000.00.

CAPITULO III EVALUACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITOS

Clasificación y valuación de la cartera de préstamos

Art. 23. En lo aplicable, la clasificación y valuación de los activos de riesgo crediticio se realizará de acuerdo a los criterios tomados y adaptados de las Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento NCB-22, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, con las excepciones siguientes:

- a) El procedimiento para el cálculo de los días mora en los créditos es el siguiente: Se sumará los saldos de capital en mora más los adeudos de interés y deudores varios que cada crédito refleje al final de cada mes, este valor será dividido entre el valor de la cuota financiera; el anterior resultado se multiplicará por la frecuencia de pago y al resultado se le resta la misma frecuencia de pago.
- b) Los créditos reestructurados, refinanciados y financiamientos, se clasificarán en categoría de riesgo A en el momento de su otorgamiento, luego los créditos del sector vivienda y consumo se clasificarán conforme a lo dispuesto en la NCB-22 y para los créditos del sector empresa, la categoría de riesgo se determinará considerando únicamente la antigüedad de la mora establecida en el anexo 03 de la mencionada Norma. Los expedientes de los créditos de empresa refinanciados o reestructurados, deberán contener en lo aplicable la documentación que requiera a través de las instrucciones de la Gerencia General.
- c) La clasificación de cartera de créditos se realizará mensualmente de acuerdo al comportamiento de pago de los deudores, tomando de base para la evaluación de la categoría de riesgo los datos ingresados al sistema y se registrarán los ajustes de reservas correspondientes que resulten de aplicar al valor en riesgo de la cartera los porcentajes indicados en la NCB-22.
- d) Se informará a la Superintendencia del Sistema Financiero, la clasificación de la cartera de todos los activos crediticios y las respectivas Reservas de Saneamiento referidos a los saldos del cierre de cada mes, en los primeros diez días hábiles siguientes a dicho mes.



Página 13 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

- e) La Sección de Control y Seguimiento será responsable de emitir constancias de saldos, calificación de riesgo u otro tipo de certificación que soliciten los clientes relacionados con activos de riesgo. Cuando se trate de clientes con créditos identificados en cobro judicial, la Sección de Control y Seguimiento emitirá la constancia con el visto bueno del Jefe del Departamento Jurídico o quien haga sus veces.
- f) Los saldos insolutos resultantes de créditos que originalmente fueron otorgados para vivienda, pero que la garantía ya fue recuperada, continuarán siendo clasificados como créditos sector vivienda.
- g) Se considerará como valor de garantía los valores de los inmuebles incorporados en las bases de datos de créditos transferidos al Fondo y para los refinanciamientos y financiamientos otorgados a partir del 1 de junio de 2007, se considerarán como valor de garantía el valor de valúo presentado para estos trámites.
- h) Los créditos con saldos insolutos y los refinanciamientos de saldos insolutos, serán trasladados y controlados en Cuentas de Orden, conforme a los criterios que autorice el Comité Administrador para el tratamiento de Créditos Irrecuperables, excepto cuando un saldo insoluto sea refinanciado otorgándose una nueva garantía hipotecaria.

CAPITULO IV DE LA RECUPERACIÓN JUDICIAL

Apoderados

Art. 24 El Fondo podrá asignar apoderados, ya sea internos o externos que coadyuven a la recuperación de la cartera de créditos que administre directamente por cuenta propia o por cuenta de terceros, de conformidad a los instrumentos administrativos que al efecto emita.

Art. 25 Para el inicio de las gestiones de recuperación judicial, deberán cumplirse con los requisitos que al efecto se establezcan en el procedimiento correspondiente.

Fijación de precio a ofrecer en remate de bienes en subasta pública judicial y criterios de participación en audiencia de realización.

Art. 26 En el caso de remate en subasta pública judicial, el Comité fijará el monto a ofrecer tomando de base el valúo judicial, excepto cuando éste sea igual o mayor a US\$25,000.00, que lo hará con base en su valor razonable, determinado bajo



Página 14 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

cualquiera de las formas indicadas en el Artículo 33 de estas Políticas, siempre que sea posible realizarlo.

Cuando exista la posibilidad de realizar el bien embargado como opción previa a la subasta, ya sea directamente o a través de delegación de un tercero, será el Comité quien autorice las ventas; en caso de optar ya sea por la subasta o la adjudicación en pago del bien y éste no sobrepase los US\$50,000.00, será la Gerencia General la facultada otorgar su visto bueno, superado ese valor, será el Comité quien avale la propuesta de estas últimas opciones. A efecto de determinar la conveniencia de cualquiera de las operaciones anteriores será necesario realizar un análisis costo beneficio, y si el valúo judicial supera los US\$25,000.00, se requerirá de un valúo adicional al judicial, siempre que sea posible realizarlo.

Para decidir la participación del Fondo se deberá realizar un análisis de costo beneficio de la conveniencia de ofertar, en caso de resultar conveniente, el valor a ofertar no deberá ser superior al 85% del valúo judicial o del valúo realizado por el Fondo, en su caso

En caso que del análisis costo beneficio se determine que no es conveniente ofertar, la Gerencia General dará su visto bueno para proceder de esa forma, lo cual deberá informarse en su oportunidad al Comité cuando se reporte los resultados de las subastas judiciales respectivas. No obstante lo anterior, en los casos de bienes con valores superiores a US\$50,000.00, será el Comité quien autorizará la no participación.

CAPITULO V NEGOCIACIÓN DE CRÉDITOS

Forma de Negociación

Art. 27. El Fondo podrá negociar con las Instituciones Financieras, en forma directa o conforme lo establezca el Comité, los créditos que forman parte de su cartera, cualquiera que sea su categoría.

Valor de Negociación y Forma de Pago

Art. 28 El valor de negociación de los créditos será fijado por el Comité del FOSAFFI, con base a su valor de mercado, considerando entre otros aspectos la categoría de riesgo, tipo de crédito, garantía, estimaciones de flujos de ingresos y gastos en la gestión de recuperación, riesgos que puedan afectar su recuperación efectiva, entre otros. La negociación deberá hacerse en efectivo o con títulos valores que autorice el FOSAFFI o el Consejo Directivo del Banco Central en su caso.



Página 15 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, cuando se tratare de créditos calificados en categorías de mayor riesgo y tengan garantía hipotecaria, el Fondo podrá negociar la transferencia de dichos créditos por el equivalente como mínimo al 80% del valor de las garantías hipotecarias, basándose en valúo con una antigüedad no mayor de un año. En el caso de préstamos recibidos en aporte por el Fondo, dicho valor no debe ser nunca inferior al valor en que le fue transferido, excepto cuando el valor de mercado sea inferior y la transferencia del crédito represente la mejor opción, ya sea en términos de recuperación o de minimizar pérdidas para el Fondo.

La determinación de los valores de negociación antes señalados, deberá realizarse de acuerdo a los criterios o disposiciones que emita el Comité y aprobados por el Consejo Directivo.

Descuentos

Art. 29 Cuando se tratare de transferencias de créditos cuyo parámetro ha sido por lo menos el 80% del valor de las garantías hipotecarias, a que se refiere el inciso segundo del artículo anterior, el Fondo podrá conceder hasta el 10% de descuento a la institución adquirente.

En los otros casos, el Fondo reconocerá un descuento de hasta el 20% del valor de negociación.

CAPITULO VI DE LA APLICACIÓN DE RECUPERACIONES

Aplicación de las recuperaciones

Art. 30 El producto de las recuperaciones de la cartera de créditos, se aplicará en el siguiente orden:

- 1º- Seguros recibidos
- 2º- Seguro de Vida Posterior
- 3º- Seguro de Daño Posterior
- 4º- Costas Procesales u otras deudas
- 5º- Deudores Varios Recibidos
- 6º- Deudores Varios Posteriores
- 7º- Cuentas por Cobrar FEAGIN
- 8º- Interés Mora Recibido
- 9º- Interés Mora
- 10º- Interés permutado
- 11º- Interés Normal
- 12º- Capital



Página 16 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Cuando la recuperación corresponda a un crédito que no tenga saldo en alguno de los conceptos anteriores, el sistema tomará en su orden el siguiente concepto. En los casos que existan erogaciones efectuados por el Fondo pendientes de cobro a los deudores y que no están incorporadas al sistema, estas se liquidarán antes del orden anteriormente descrito.

Abonos a Créditos que se encuentran en proceso de recuperación Judicial

Art. 31 Los abonos a créditos que se encuentran en vía judicial quedarán pendientes de aplicación y se registrarán en una cuenta transitoria, cuyo saldo se liquidará hasta su definición judicial o extrajudicial y en el orden de prelación indicada en los artículos anteriores.

En caso que el pago del crédito se produzca en sede judicial, se liquidarán los saldos insolutos mediante autorización del Comité; y se entregará al ex deudor la totalidad de fondos pendientes de aplicación que existieren a su favor y que permanecían en cuenta transitoria.

**TÍTULO III
POLÍTICA PARA LA GESTIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS****CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES****Valor Razonable**

Art. 32 Para efectos de esta Política se considerará como Valor Razonable, el precio que el Comité defina a una fecha determinada para la venta o transferencia de un activo, bajo cualquiera de las formas que se señalan en el Artículo 33 de esta Normativa.

Fijación de Precio

Art. 33 El valor base de venta de los activos extraordinarios del Fondo será fijado por el Comité, con la aprobación del Consejo en su caso.

El valor base de venta deberá estar sustentando en el valor razonable, el cual será determinado bajo cualquiera de las formas que se señalan a continuación:

- a) Por el valúo realizado por Peritos Valuadores autorizados e inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero y en el Registro del Fondo en su caso, realizado en un período no mayor de 2 años cuando se trate de inmuebles y de 12 meses cuando se trate de mobiliario, maquinaria y equipo.



Página 17 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

- b) En el caso de inmuebles con vocación habitacional de interés social, según lo definan las leyes aplicables, el precio base de venta podrá establecerse de acuerdo a los valúos realizados por perito empleado del Fondo, a viviendas y lotes de interés social de hasta US\$28,500.00, realizado en un período no mayor de 2 años; técnicos o peritos de instituciones gubernamentales en el ramo de vivienda, o tomando como referencia los precios que dichas instituciones han establecido en viviendas similares a las que se les está fijando precio de venta. Para este tipo de inmueble, el Comité podrá autorizar la fijación o ajustes de precios con base a otras formas o criterios, cuando por motivos de seguridad o fuerza mayor no pueda realizarse el valúo, según las formas señaladas en el presente artículo.
- c) Para el caso de ventas a instituciones de Gobierno, el precio base de venta se establecerá de acuerdo a lo que se defina en las Leyes aplicables para este tipo de operaciones.

Para fijar el valor a los activos mayores de US\$114,285.72, se procederá de la siguiente manera:

- i. Se ordenará la práctica de 2 valúos y se tomará como valor razonable el que resulte mayor.
- ii. Si entre ambos valúos existiese una diferencia de un 25% o mayor, se ordenará la práctica de un tercer valúo.
- iii. El tercer valúo se comparará con el más cercano de los 2 valúos anteriores, dentro del rango del 25%, procediendo en lo demás de acuerdo a lo establecido en el literal a).
- iv. Si el tercer valúo no se encontrare dentro del rango anterior, se fijará el valor razonable mediante el promedio simple de los tres valúos.

En casos justificados, el valor inicial base de venta o el ajuste posterior de los bienes podrá determinarse considerando los valores establecidos bajo cualquiera de las formas señaladas en los párrafos anteriores, tomando en cuenta entre otros aspectos costos directos incurridos en el inmueble previo o posterior a la fijación del valor base de venta, ofertas recibidas que puedan indicar cambio en las condiciones de mercado, disponibilidad información que afecte el valor del bien, o que no se consideró o no existía al momento del valúo, así como riesgos sociales, económicos, legales y ambientales que afectan el valor del bien.



Página 18 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Lo dispuesto en el presente Artículo, es sin perjuicio de la posibilidad de posteriores ajustes al precio a que se refiere el Art.51 de la presente Normativa.

Contratación de Peritos

Art. 34 La contratación de peritos valuadores para realizar los valúos de activos extraordinarios, se hará de la forma indicada en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública.

En casos en que los activos a valuarse necesiten conocimientos especiales por su naturaleza, y que no haya peritos registrados en la Superintendencia del Sistema Financiero competentes para realizar el valúo, el Comité procederá al nombramiento de peritos sin que sea requisito dicho registro.

Prohibición de Venta

Art. 35 Queda prohibida la venta de bienes muebles e inmuebles propiedad del Fondo, administrados directamente o por otros, bajo cualquier modalidad, a los peritos valuadores por sí o por interpósita persona que hayan efectuado el valúo de los activos objeto de venta, sus cónyuges, conviviente o parientes dentro del tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, y las sociedades en que participen en más del 25% del capital social.

Asimismo, queda prohibida la venta de dichos bienes a Directores, Asesores, Funcionarios y Empleados del Fondo, cónyuges o conviviente de éstos, parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, y sociedades en que participen en más del 25% del capital social, por sí o por interpósita persona. También queda prohibida la participación de las personas antes indicadas como deudores, codeudores u otras formas que garanticen la obligación principal de cualquier persona que está adquiriendo el bien en venta, siempre que dicha obligación tenga como destino pago del precio del mismo.

No obstante lo anterior, cuando el bien quede disponible para venta directa conforme lo dispuesto en el Art. 50 de la presente Normativa y su valor no exceda de US\$45,714.29, las prohibiciones a que se refieren los incisos primero y segundo de este Artículo quedarán sin efecto, siempre que el Comité lo autorice, previo a su formalización.

Venta Parcial

Art. 36 No podrá procederse a la venta parcial de bienes muebles que formen parte de una unidad productiva, cuando de alguna manera se afecte un proceso en línea, el valor total de las unidades o dificulte la comercialización del resto de los bienes. No obstante lo anterior, el Fondo autorizará la venta cuando las circunstancias particulares del caso lo ameriten.



Página 19 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2015 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Venta de Proyectos Habitacionales

Art. 37 La venta en su conjunto de proyectos habitacionales, calificados como viviendas de interés social por el Fondo, podrán realizarse mediante licitación privada a Instituciones Autónomas o de Utilidad Pública, que se dediquen a la solución de problemas habitacionales.

La licitación procederá cuando se tenga oferta de alguna de las instituciones mencionadas en el inciso anterior y se hará conforme a lo que disponga el Comité.

Publicaciones

Art. 38 Además de las publicaciones que ordena la presente Normativa, el Fondo podrá autorizar o realizar directamente otro tipo de publicaciones cuando lo considere necesario para la comercialización de los activos. El tamaño y demás especificaciones de estas publicaciones serán fijadas por la Gerencia General del Fondo.

Forma de Pago

Art. 39 En la venta de activos extraordinarios se aceptará el pago en efectivo hasta por US\$5,000.00, cheque certificado, de caja u otros títulos valores a su valor nominal que autorice el Comité.

En el caso de inmuebles con vocación habitacional de interés social y de otros inmuebles que por alguna característica especial como su tamaño, dificultad para ser considerados como garantía, problemas de seguridad, acceso, deterioro, desmantelados, bajo atractivo comercial, entre otros requieran de facilidades crediticias para su venta, se podrá aceptar el pago por medio de cuotas u otras facilidades crediticias de acuerdo a los lineamientos y/o políticas que emita el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva para tal efecto.

**CAPITULO II
VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS****Modalidades para la Venta**

Art. 40 Los activos extraordinarios se ofrecerán en venta bajo la modalidad de subasta pública no judicial cuantas veces el Comité Administrador lo considere de beneficio para el Fondo, indistintamente de su cuantía; excepto, cuando la venta se haga al Estado o a Instituciones Autónomas de las no comprendidas en el Art. 37 de la presente Normativa o cuando sean otorgados conforme a la Política para la Venta de Activos Extraordinarios con Vocación Habitacional y de Interés Social, que se podrán vender en forma directa. Esta última modalidad también se utilizará en caso que los activos extraordinarios no sean vendidos en la subasta autorizada por el Comité.



Página 20 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

El Comité podrá autorizar otras modalidades de venta, conforme al análisis e informes de casos particulares que requieren de condiciones o medios especiales para su comercialización.

PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA NO JUDICIAL

Publicación

Art. 41 La venta se hará en subasta pública no judicial, previa publicación por una vez en dos diarios de mayor cobertura geográfica nacional, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 38 de la presente Normativa.

La publicación a que se refiere el inciso anterior, deberá informar la modalidad en que se hará la oferta, hora, fecha y lugar de la subasta y de la entrega de garantía de mantenimiento de oferta y la prima a que se refiere el Art. 47, ubicación y descripción en extracto de los bienes y el precio base de la subasta; indicando además el lugar y la persona que podrá ampliar la información.

El tamaño de la publicación y demás especificaciones serán autorizados por la Gerencia General del Fondo.

Ofertas

Art. 42 La presentación de ofertas deberá hacerse en sobre cerrado, entregando el interesado el 2% del valor base de venta por medio de cheque certificado, de caja o en efectivo como garantía de mantenimiento de la oferta, valor que formará parte de la prima en caso se adjudique el inmueble, caso contrario se devolverá el día de la subasta. En caso de desistir de la compra la persona a quien se le adjudicó el inmueble, el valor entregado pasará a ser propiedad del Fondo en concepto de arras, pudiéndose adjudicar el inmueble a otros ofertantes, según el orden descendente de las ofertas presentadas.

Precio Base de la Subasta

Art. 43 El precio base del activo para su venta en subasta, será el valor fijado de conformidad al Art. 33 de la presente Normativa.

Representación para Subasta

Art. 44 A toda subasta, siempre deberá comparecer un representante del Departamento de Auditoría Interna del Fondo; en todo caso, podrán estar presentes representantes de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Realización de Subasta

Art. 45 Llegada la hora señalada para la subasta, el representante del Fondo, la declarará abierta y hará saber al público presente el contenido del aviso de publicación de la subasta y el procedimiento para la adjudicación.



La adjudicación se hará al mejor postor, entendiéndose por tal el que ofreciere mayor cantidad de dinero; debiéndose efectuar y comunicar la adjudicación en el acto de apertura de sobres, dejando constancia de ello en el acta de subasta respectiva. En caso de empate en las posturas, se procederá en el acto al desempate mediante la entrega de una nueva oferta.

La adjudicación será efectuada por el Presidente o Gerente General, en caso de ausencia del primero, y se comunicará el resultado de la misma por el Jefe del área que administra la Subasta.

Acta de Cierre de Subasta

Art. 46 De toda subasta se levantará Acta ante la presencia de un delegado del Departamento de Auditoría Interna del Fondo, en la cual se consignará el lugar, día y hora de celebración de la subasta, las personas que se presentaron haciendo posturas; el nombre, apellido, profesión, edad y domicilio del comprador cuando fuere persona natural; y en caso de persona jurídica se anexará al acta la documentación mediante la cual se comprobó la personería y facultades de la persona quien actuó en nombre de esta; los nombres de los representantes del Fondo, de la Institución Administradora y de la Superintendencia del Sistema Financiero, en los casos que sea aplicable; los concurrentes y los principales incidentes ocurridos en la subasta. Deberán firmar el acta, por lo menos los representantes antes mencionados y el comprador.

Si llegado el día y hora de la subasta no se presentaren posturas admisibles, se declarará desierta, debiendo hacerse constar en el acta respectiva.

Formalización

Art. 47 Podrán concederse hasta 60 días para formalizar la venta, atendiendo las circunstancias particulares del comprador, quien en el caso de activos mayores de US\$5,714.29, deberá entregar por lo menos, el 5% del precio de venta en concepto de prima, incluido el 2% entregado en concepto de garantía de mantenimiento de oferta en efectivo, cheque certificado o de caja, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de comunicada la adjudicación.

Durante el plazo para entrega de la prima, no se recibirá ninguna oferta; transcurrido dicho plazo sin que se hubiere entregado la prima, quedará sin efecto la adjudicación y se continuará con el procedimiento establecido.

No Formalización

Art. 48 De no formalizarse la venta en el plazo fijado y que el motivo sea imputable al comprador, la prima pasará en concepto de arras a ser propiedad del Fondo, perdiendo el comprador todo derecho sobre ella.



Página 22 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Ampliación Plazo Formalización

Art. 49 Por causas debidamente justificadas, el plazo de 60 días para formalizar la venta a que se refiere el Art.47, podrá ser ampliado hasta por 90 días con autorización del Presidente o Gerente General del Fondo y del Comité, en exceso de este último plazo.

Cuando el financiamiento sea otorgado por el Fondo Social para la Vivienda, podrá concederse hasta 90 días para formalizar la venta, situación bajo la cual el comprador no estará obligado a entregar ningún porcentaje de reservación para la compra del inmueble.

Venta Directa

Art. 50 De haber sido declarada desierta la subasta o de haber postores y no se hubiere formalizado su venta, se dispondrá de los siguientes seis meses para poder vender directamente al primero que oferte por lo menos el precio base de la subasta.

La presentación de ofertas deberá hacerse por escrito, entregando el interesado el 2% del valor base de venta por medio de cheque certificado, de caja o en efectivo como garantía de mantenimiento de la oferta, valor que formará parte de la prima en caso se adjudique el inmueble, caso contrario se devolverá el día de notificación respectiva. En caso de desistir de la compra la persona a quien se le adjudicó el inmueble, el valor entregado pasará a ser propiedad del Fondo en concepto de arras.

Ajuste de Precio

Art. 51 El precio base de venta se mantendrá durante seis meses, conforme al Art. 47; transcurrido ese plazo sin que se haya efectuado la venta se podrá ajustar o no su valor, pudiéndose basar el ajuste de precio de acuerdo a lo estipulado en el Art. 33, o bien, en base a un análisis costo beneficio en el que se demuestre que el ajuste de precio es favorable a los intereses del Fondo.

De realizarse ajuste en el precio, conforme el inciso anterior, el Fondo deberá publicar su nuevo valor por cualquier medio de comunicación, siempre que el Comité así lo decida.

No Presentación de Ofertas

Art. 52 Si vencido el plazo a que se refiere el Art. 50 y ajustado o no que haya sido el precio base de venta conforme el artículo anterior, se podrán vender los inmuebles al primero que oferte como mínimo el valor fijado para la venta, y siempre que el Comité no haya considerado realizar una nueva subasta. El procedimiento se repetirá hasta que se logre su venta. Se deberá justificar en caso se venda en venta directa sin ajustar el precio, en base a opinión del Técnico en Valúos del Fondo las razones por las cuales se mantiene el precio fijado, después de transcurridos dos años de la fijación del mismo.



Página 23 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Adjudicación

Art. 53 La adjudicación en venta directa deberá ser autorizada por el Presidente o Gerente General.

Formalización

Art. 54 Para la formalización será aplicable a la venta directa lo dispuesto en los Arts. 46 al 49 de la presente Normativa.

Casos Especiales de Venta

Art. 55 El Comité podrá autorizar la venta directa a aquellas personas que se encuentren utilizando activos extraordinarios, siempre y cuando ofrezcan precio igual o mayor al valor en que el Fondo hubiese fijado como precio base de venta, según lo dispuesto en el Art. 33; omitiendo en este caso las publicaciones a que se refiere el Art. 38.

Asimismo, el Comité podrá autorizar la venta de activos extraordinarios sin que se realicen el valúo y las publicaciones a que se refiere la presente Normativa, cuando exista interesado que oferte al menos el valor determinado según lo dispuesto el Art. 33 de la Normativa, y siempre que adicionalmente dichos activos por la naturaleza, ubicación u otra causa sea fácilmente susceptible de deterioro o de alto riesgo social para ser ocupado ilegalmente o con perspectiva de venta a largo plazo, y además represente la mejor opción en términos de costo beneficio para el Fondo.

Adicionalmente a lo anterior, para los casos en que se haya subastado un activo y no se logre formalizar su venta habiendo transcurrido más de seis meses después de la última subasta, el Comité podrá considerar adjudicar en venta directa activos por un valor inferior al precio fijado, cuando se reciban ofertas de compra superiores al 80% del valor fijado, siempre que del análisis costo beneficio resulte que es lo más conveniente para los intereses del el Fondo.

**CAPITULO III
CORREDORES DE BIENES****Facultad de Asignar Corredores de Bienes**

Art. 56 Para la comercialización de activos extraordinarios administrados directamente por el Fondo, se podrán asignar corredores de bienes que coadyuven a la realización de ventas de activos extraordinarios.

La elección y pago de comisión a dichos corredores estará a cargo del Fondo, según los lineamientos que determine el Comité.



Página 24 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---

Comisión por Venta de Activos Extraordinarios

Art. 57 Se reconocerá hasta un 5% de comisión a las instituciones financieras que otorguen financiamiento para adquirir activos extraordinarios administrados directamente o no por el Fondo, de aquellos activos seleccionados por el Comité.

**TÍTULO IV
DISPOSICIONES FINALES****Situaciones No Previstas**

Art. 58 Toda situación no prevista en la presente Política será resuelto por el Comité y/o por el Consejo, en su caso.

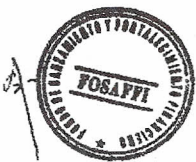
Para los casos regulados en Normativas especiales, será aplicable la presente Política en lo no previsto en dicha Normativa especial.

Emisión de Instrucciones

Art. 59 La Gerencia General emitirá las instrucciones y/o procedimientos operativos necesarios para la aplicación efectiva de lo dispuesto en este instrumento.

Vigencia

Art. 60 La presente Política entrará en vigencia ocho días después de su aprobación por el Consejo.



Página 25 de 25	Código: IAF10	Responsable: GERENCIA GENERAL	Aprobado: Sesión No. CA-14/2016 del 14 de abril de 2016 y Sesión No. CD-31/2016 del 18 de julio de 2016.
-----------------	---------------	----------------------------------	---