

## CÓDIGO 706

# INSTRUCTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

<b>Autorizado:</b>	Junta Directiva, 085/2024 Punto VII) del 09 de mayo de 2024.
<b>Revisado:</b>	Gerente(a) General
	Gerente(a) Servicio al Cliente
	Gerente(a) de Planificación
	Jefe(a) Área de Desarrollo Organizacional
<b>Responsable de Proceso:</b>	Jefe(a) Área de Activos Extraordinarios

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

<b>Fecha de creación:</b> 19 de mayo de 2004	<b>Fecha de vigencia:</b> 13 de mayo de 2024	<b>Versión:</b> 37
---	---	-----------------------



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

### ÍNDICE

	Página No.
I. GENERALIDADES .....	3
1. Objetivo(s) .....	3
2. Alcance .....	3
3. Definiciones .....	3
II. RESPONSABILIDADES .....	4
III. DISPOSICIONES .....	5
1. Recepción .....	5
2. Valuación .....	5
3. Autorización de precios de venta .....	7
4. Bloqueo de activos extraordinarios .....	9
5. Contabilización y constitución de provisión por pérdidas de activos extraordinarios .....	10
6. Requisitos del sujeto de crédito .....	12
7. Venta de activos extraordinarios al crédito o contado .....	12
8. Disposiciones de permuta .....	15
9. Adquisición de inmuebles recuperados y cancelación de préstamo vigente .....	16
10. Disposiciones de promesa de venta .....	17
11. Recompra de activos extraordinarios .....	18
12. Subasta pública .....	19
13. Otras consideraciones .....	20
IV. MARCO REGULATORIO .....	20
V. MODIFICACIONES REALIZADAS .....	22

### I. GENERALIDADES

#### 1. Objetivo(s)

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

#### 2. Alcance

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

#### 3. Definiciones

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

##### a) **Activo extraordinario**

Inmuebles recuperados por el Fondo, originados por:

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

**b) Administración Superior**

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

**c) Promesa de venta**

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

**d) RAM**

Reparación, ampliación y/o mejora.

**e) Recompra**

Adquisición de activos extraordinarios a través de compraventa solicitada por el(la) expropietario(a), cónyuge, compañero(a) de vida e hijos(as), el cual fue previamente recuperado por dación en pago o adjudicación en pago a favor del Fondo.

**f) SSF**

Superintendencia del Sistema Financiero.

## II. RESPONSABILIDADES

### 1. De la Junta Directiva

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

### 2. Del (de la) Gerente(a) Servicio al Cliente

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

### 3. Del (de la) Jefe(a) Área de Activos Extraordinarios

- a) Administrar el inventario de los activos extraordinarios.

- b) Elaborar la propuesta de precio de venta de los activos extraordinarios, considerando los criterios establecidos en este instructivo.
- c) Realizar en conjunto con los(as) Jefes(as) de Agencias, las gestiones para la promoción y venta de los activos extraordinarios, y dar seguimiento a los trámites según corresponda.

### III. DISPOSICIONES

#### 1. Recepción

De los activos extraordinarios del Fondo, se llevará un control, registro, inspección física (cuando se requiera para conocer si el inmueble está habitado o no) y seguimiento de la inscripción del inmueble por parte del Área de Activos Extraordinarios.

#### 2. Valuación

- a) Los activos extraordinarios, ingresados o existentes en el inventario serán evaluados por los(as) Peritos(as) Valuadores(as) especializados(as) contratados(as) por el Fondo y autorizados(as) por la SSF, para determinar su estado, condición y valor económico del bien.
- b) Vigencia del valúo de los activos extraordinarios:
  - i. Todo valúo estará vigente durante un período de 3 años.
  - ii. La vigencia del precio de venta de los activos extraordinarios se mantendrá hasta formalizar la venta o el financiamiento del crédito para los casos siguientes:
    - Crédito y contado: si al inicio del trámite de venta, el valúo está vigente.
    - Promesa de venta: si a la firma del convenio de promesa de venta, el valúo está vigente.
  - iii. Para aquellos casos que se requiera actualización de valúos para establecer nueva condición y estado, el inmueble ha sufrido deterioro por desalojo, se encuentre deshabitado, desmantelado u otros y/o habitado por el(la) solicitante, éste(a) podrá gestionar una actualización de valúo. Para estos casos se debe solicitar una nueva autorización de precio de venta.
- c) Los daños a la construcción, accesorios o acabados de los inmuebles ingresados al inventario deben cuantificarse y descontarse del valor del inmueble a efecto de financiarle al (a la) cliente(a) una habilitación para la reparación de ellos, siempre y cuando, el(la) Perito(a) muestre evidencia que ha ingresado al inmueble y establezca el presupuesto; considerando los siguientes aspectos para el financiamiento de la habilitación:

- i. El monto de financiamiento para habilitación será de un mínimo de \$300.00 hasta un máximo de \$3,000.00.
- ii. El financiamiento para la compra y habilitación del activo extraordinario estará en función de la capacidad de pago del (de la) cliente(a).
- iii. El primer desembolso de la habilitación no podrá ser mayor a \$600.00. Si el monto de habilitación es mayor a \$1,800.00 los desembolsos podrán ampliarse hasta 4 retiros.
- iv. El Fondo podrá ampliar el período de ejecución de las obras hasta 3 meses más al plazo establecido en el artículo 14 numerales 5 y 6 del *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito*, para la habilitación no gestionada ni retirada por el(la) cliente(a), en las condiciones siguientes:
  - El préstamo debe estar al día con sus pagos, sin incluir la aplicación del monto no retirado, si fuese el caso.
  - Solicitud presentada a la Gerencia Servicio al Cliente debidamente justificada, documentada y comprobada por el(la) cliente(a) por casos de fuerza mayor.
  - 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 Servicio al Cliente y/o Gerencia Técnica.
  - La Gerencia Técnica debe realizar inspección al inmueble para validar el cumplimiento del avance de las obras ejecutadas que correspondan a previos desembolsos.
  - Los desembolsos respectivos serán autorizados por el(la) Gerente(a) Técnico(a) o el(la) Jefe(a) Área de Valúos de Garantías.
  - Si los retiros no gestionados se han aplicado al préstamo, se deben revertir para realizar los desembolsos pendientes según el avance de la obra.
- d) Si el(la) cliente(a) no tiene capacidad de pago para el financiamiento de la habilitación total, debe otorgar una declaración jurada en la que exprese claramente que acepta el inmueble en las condiciones y estado en que se le está vendiendo, y que exonera al Fondo de cualquier responsabilidad presente y futura con relación al inmueble que está comprando.
- e) Al realizar el cierre contable a fin de mes, si existen valúos pendientes de ingresar al sistema se debe calcular los valúos promedios, esto con el propósito de realizar el cierre contable oportunamente; se tomará como base para establecer los valúos promedios aquellos efectuados en las zonas y/o urbanizaciones correspondientes y así registrar contablemente los inmuebles afectados para constituirles la provisión por pérdidas correspondiente. Al

ingresar posteriormente al sistema de activos el valúo real, se ajustará mensualmente el registro contable.

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

### 3. Autorización de precios de venta

- a) El precio de venta de los activos extraordinarios al crédito o al contado será autorizado por la Junta Directiva de acuerdo con el informe de [valuación](#) vigente,

basado en el valor de reposición a partir del método de costo para los inmuebles con valores de hasta \$40,000.00. El precio de venta para los demás inmuebles será el valor mayor que resulte del informe de valuación, valúo comercial o el valor de mercado.

- b) Al precio de venta de los activos extraordinarios al crédito y contado se le aplicará descuentos considerando lo siguiente:
- i. Aplican activos extraordinarios con precios de venta de hasta \$40,000.00.
  - ii. Tenencia por años de antigüedad en el inventario de acuerdo con:

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

- iii. Se aplicará un descuento al valor de la construcción del inmueble conforme al estado establecido en el informe de valuación, según la clasificación siguiente:

Clasificación de activos	Estado del valúo	No. Asignado	Descripción	% Descuento
Desmantelada	Reparaciones sencillas	6	Edificaciones que requieren reparaciones de mayor importancia a nivel de repellos, cielo falso, cambio en canoas y bajantes, junto con sustitución de sistema eléctrico y otros.	10.00%
	Reparaciones medias	5	Se requieren sustituciones completas de elementos como cubierta metálica, cerchas, pisos, ventanas y otros, a nivel estructural se deben sustituir paredes junto con el cambio de sistema eléctrico y otros.	10.00%



Clasificación de activos	Estado del valúo	No. Asignado	Descripción	% Descuento
Daños	Reparaciones importantes	4	Por su estado se requiere de la participación de profesionales (aspectos estructurales, cimentaciones, entre otros) además de la sustitución conjunta de elementos anteriormente citados.	50.00%
	Daños graves	3	Por su estado se requiere de la participación de profesionales (aspectos estructurales, cimentaciones y otros) la obra podría rescatarse, aunque su costo es elevado y no necesariamente se podría justificar la inversión.	50.00%
Categoría de lote	En desecho	2	La edificación requiere inversiones importantes y por su estado no se justifican las mismas.	100.00%
	Inservibles	1	Demolición.	100.00%

En el caso de la venta para categoría de lote, el descuento por tenencia será aplicado al valor del terreno de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 literal b) romano ii de este Instructivo.

#### 4. Bloqueo de activos extraordinarios

Se podrán bloquear los activos extraordinarios que requieran gestiones administrativas a solventar y posteriormente serán desbloqueados para continuar con el trámite de venta, debiendo llevar control de estos casos, según las causas siguientes:

- a) Incongruencia de municipio.
- b) Moras excesivas de servicios básicos.

- c) Avalúos con observaciones.
- d) Inmuebles que requieren inspecciones técnicas.
- e) Solicitud de actualización de avalúo por cambio de condiciones del inmueble.
- f) Convenios interinstitucionales.
- g) Proceso de desalojo judicial.
- h) Problemas registrales.
- i) Permutas.
- j) Otros debidamente justificados y autorizados por el(la) Jefe(a) Área de Activos Extraordinarios.

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

- a) Contabilización de ingreso de inmuebles al inventario de activos extraordinarios será por el valor de adquisición será el que se establezca en el instrumento legal formalizado que acredite la propiedad del Fondo. Este valor está conformado por la suma de los adeudos de capital, intereses, primas de seguro y costas procesales, efectuándose un cargo a la cuenta “Viviendas recuperadas normales” y se acreditarán las obligaciones correspondientes a cargo del (de la) deudor(a).
- b) Contabilización de retiro de activos extraordinarios.
  - i. Por venta al contado. Este caso causará un incremento a las disponibilidades por el valor de venta y un abono a la cuenta “Venta de bienes inmuebles-viviendas”. Simultáneamente se registrará el descargo del inventario que se cargará a la cuenta “Costo de venta de activos extraordinarios-viviendas” y la provisión constituida del bien, abonando la cuenta “Inmuebles para la venta-viviendas recuperadas normales”, por el valor en libros.
  - ii. Por venta con financiamiento. Este caso causará un incremento en préstamos por el valor de venta y un abono a la cuenta “Venta de bienes inmuebles viviendas”. Simultáneamente se registrará el descargo del inventario que se registrará con cargo a la cuenta “Costo de venta de activos extraordinarios-viviendas” y la provisión constituida del bien, abonando la cuenta “Inmuebles para la venta-viviendas recuperadas normales”, por el valor en libros.
- c) Constitución de provisión por pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación.
  - i. A los activos extraordinarios deben constituírseles provisión por pérdida del 100% de su valúo en un plazo máximo de 2 años contados desde la fecha

de su adjudicación, de acuerdo con el plazo de tenencia del bien y utilizando el criterio siguiente:

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

Antigüedad en años	Porcentaje
1	50%
2	100%

- El Área de Activos Extraordinarios llevará el control del plazo de tenencia y el cálculo de la provisión, el cual se ejecutará en el Módulo de Activos Extraordinarios en forma mensual, quedando liquidada en dicho proceso la provisión de los activos vendidos durante el mes y actualizada la cobertura de los activos vigentes en inventario según antigüedad.
  - El monto determinado para ajustar el saldo de la provisión antes mencionada será informado al Área de Contabilidad para su contabilización en forma mensual. Registrándose el mismo en la cuenta “Provisión por pérdida-recuperadas normales voluntaria”, la cual debe ser conciliada con el control administrativo.
- ii. Después de valuar un activo extraordinario, éste resulte con deterioro, se complementará la provisión por pérdida por tenencia, tomando del saldo existente en la cuenta “Provisión por pérdida-recuperadas normales voluntaria”.
  - iii. Como una medida de sanidad financiera, la provisión por pérdida por tenencia de activos extraordinarios podrá ser mayor al cálculo, siempre que los indicadores de rentabilidad del Fondo lo permitan. Reflejándose esta diferencia en la cuenta “Provisión recuperadas normales”, pudiendo utilizarse ésta para reforzar la reserva de tenencia, si fuera necesario.

### 6. Requisitos del sujeto de crédito

- a) Para optar a un crédito para adquirir activos extraordinarios del Fondo, el(la) cliente(a) debe cumplir con los requisitos establecidos en las [Normas Institucionales de Crédito](#) e [Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito](#), así sean estos(as) ocupantes del inmueble u otras personas siempre y cuando comprueben interés.
- b) Pago de prima de acuerdo con lo establecido en la [Política Crediticia](#) o programa de crédito aplicable. Para aquellos activos extraordinarios que requieran de habilitación por el estado de este, no se considerará el monto de la habilitación en el cálculo de la prima.
- c) En los casos de créditos solidarios los(as) clientes(as) deben cumplir con los requisitos anteriores.

### 7. Venta de activos extraordinarios al crédito o contado

- a) Antes de que la vivienda recuperada se encuentre disponible para la venta y/o cuando esta se encuentre habitada, el Fondo le comunicará al (a la) habitante conforme lo establecido en los [Procedimientos de Activos Extraordinarios](#).
- b) En los activos extraordinarios con precios de venta hasta \$40,000.00 solamente se podrá vender, al crédito o al contado, un inmueble a un(a) cliente(a) y/o su cónyuge o compañero(a) de vida, siempre y cuando no tenga un crédito vigente con el Fondo y tenga carencia de vivienda; la cual se documentará por medio de declaración jurada de carencia de vivienda en el momento de realizar la reserva o promesa de venta.
- c) Cuando la vivienda no este habitada, el Fondo podrá vender a los(as) clientes(as) interesados(as) los activos extraordinarios disponibles, los cuales se listarán por medio de las herramientas virtuales o medios impresos que el Fondo estime convenientes y se podrán comercializar a través de sus oficinas, agencias o gestores mediante convenios con instituciones del estado y por medio de subasta pública. Dichas ventas podrán efectuarse al crédito o al contado a personas naturales que tengan capacidad de pago, independientemente del sector de ingresos al que pertenezcan; a excepción de la subasta la cual se realizará mediante venta al contado. Estas ventas podrán hacerse, en los términos antes señalados, aunque la persona interesada en adquirir el inmueble le haya realizado modificaciones de tal manera que tenga otro uso además del habitacional.
- d) La venta de activos extraordinarios a personas jurídicas solo podrá realizarse al contado.

- e) Cuando el precio de venta del activo extraordinario sea mayor al monto máximo a financiar, la diferencia o complemento debe ser cancelada por el(la) cliente(a) de una sola vez al iniciar los trámites, en la agencia del banco que el Fondo señale.
- f) Las personas naturales o jurídicas que compren activos extraordinarios al contado deben depositar en la agencia del banco que el Fondo señale el 100% del valor total de la compra al iniciar las gestiones.
- g) Los(as) clientes(as) con préstamos vigentes que estén al día con sus pagos o que presenten saldo en mora de hasta 180 días, incluyendo aquellos casos que poseen plan temporal de pago; cuyos inmuebles hayan sido declarados inhabitables o en peligro inminente por los organismos oficiales correspondientes, compañías aseguradoras o Gerencia Técnica debido a desastres naturales, conflictos bélicos u otras causas que necesiten reubicación inmediata, tendrán la opción de ser trasladados(as) temporalmente a los activos extraordinarios que se encuentren en calidad de disponibles y habitables, previamente seleccionados por ellos(as).
- h) Se podrá iniciar trámite de venta al crédito y al contado para los activos extraordinarios que se encuentren ocupados, en las condiciones establecidas en los *Procedimientos de Activos Extraordinarios*.
- i) A los activos extraordinarios, el Fondo les cancelará las moras y multas de los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica), vigilancia, mantenimiento, jardinería y otros saldos pendientes de pago como inscripción, conexiones, reconexiones, acometidas brindados en el período del (de la) antiguo(a) propietario(a) en casos que se requiera según tipo de urbanización y ubicación del inmueble a excepción de:
  - i. Cuando el(la) comprador(a) del inmueble sea el(la) expropietario(a), cónyuge, compañero(a) de vida, hijos(as), éste(a) debe cancelar todos los saldos pendientes de los servicios del inmueble antes mencionados y recibos correspondientes al momento del ingreso de la solicitud.
  - ii. Si el(la) cliente(a) que compra es el(la) habitante del inmueble, éste(a) debe cancelar todos los saldos pendientes, moras, multas y otros cargos de los servicios básicos a partir de la fecha que habita el inmueble. El Fondo cancelará los saldos pendientes de estos cargos que se encuentren pendientes de pago hasta la fecha que el(la) cliente(a) habita el inmueble.
- j) Se podrán cancelar los servicios básicos u otras cuentas pendientes de pago de los activos extraordinarios para la gestión de inscripción de los inmuebles recuperados y/o para la venta, considerando las excepciones establecidas en el literal anterior.
- k) Se podrán cancelar todos los saldos pendientes, moras, multas, cuentas u otros cargos de los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica) en su totalidad,

sin considerar las excepciones de lo establecido en el numeral 7. Venta de Activos Extraordinarios, literal i), cuando exista condonación o descuento de saldos e intereses en las instituciones proveedoras de los servicios básicos, siempre que exista una reducción de los adeudos a cancelar y exista un beneficio para la Institución.

- l) El pago de tasas e impuestos municipales los cancelará el Fondo a todos los activos extraordinarios al momento del ingreso al inventario y/o previo a la escrituración, documentándose con la correspondiente solvencia municipal, para efectos de inscripción en el CNR.
- m) En aquellos casos en que por el riesgo calificado de inhabilitabilidad o pérdida total del inmueble (terreno + construcción), dictaminada por la Dirección General de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres del Ministerio de Gobernación, u otro organismo autorizado por el Gobierno de El Salvador, se requiera Dación en Pago y el(la) cliente(a) tenga el préstamo al día o en mora y opte por un segundo crédito, se autoriza hasta un 25% de descuento para la adquisición de un inmueble recuperado, debiéndose someter cada caso a la Junta Directiva. Esto también aplica aún en los casos en que la Dación en Pago ya haya sido formalizada.
- n) Para casos excepcionales de activos extraordinarios al contado, que por la tenencia por años de antigüedad, estado establecido en informe de valuación y ubicación, se consideren de difícil comercialización, el Fondo podrá otorgar el descuento máximo de tenencia y estado, posterior a la aprobación del análisis costo/beneficio presentado a Junta Directiva, el cual se realizará a favor de los intereses de la Institución.
- o) Se realizará la reserva a los(as) interesados(as) en adquirir un activo extraordinario disponible para la venta, si cumplen con las condiciones establecidas en los *Procedimientos de Activos Extraordinarios*.
- p) No se procederá a reservar el inmueble si al considerar el precio de venta y los ingresos del (de la) cliente(a), este(a) no posea capacidad de pago y no cumpla con los requisitos del sujeto de crédito, conforme con lo establecido en el artículo 6 de las *Normas Institucionales de Crédito* e *Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito*.
- q) Se podrán recibir cartas de interés de los(as) solicitantes por inmuebles recuperados no disponibles para la venta, en casos tales como:
  - i. Reubicación por condiciones de carácter fortuito.
  - ii. Casos particulares de índole social y/o por condiciones humanitarias. El(la) Jefe(a) Área de Activos Extraordinarios será el (la) encargado(a) de revisar que la solicitud de interés esté debidamente documentada, y con base a ello dará su visto bueno.

### 8. Disposiciones de permuta

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

- ix. Si el(la) cliente(a) ha adquirido un activo extraordinario del Fondo con financiamiento para habilitación y no ha invertido el desembolso retirado o habiéndolo invertido el Fondo no ha supervisado lo invertido por cualquier causa y solicita permuta, éste(a) debe abonar dicha cantidad al préstamo vigente para poder realizar el trámite de permuta.
- x. Los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica), vigilancia, mantenimiento, jardinería, moratorias e impuestos municipales y otros gastos del inmueble que garantiza el préstamo vigente deben estar al día en sus pagos, el(la) cliente(a) debe presentar la suspensión y/o baja de los servicios básicos y la solvencia municipal del inmueble a permutar con vigencia de al menos 15 días previo escrituración.
- xi. Aquellos casos en que el(la) cliente(a) fue reubicado(a) en un inmueble recuperado y que optará por una permuta, el(la) cliente(a) debe cancelar todos los servicios detallados en el punto anterior a partir de la fecha de su reubicación y cumplir lo estipulado en el apartado anterior.
- xii. Para la formalización de la permuta se debe contar con valúos actualizados de ambos inmuebles de acuerdo con el numeral 2 del presente Instructivo, otorgando los correspondientes instrumentos legales, realizar las operaciones contables y administrativas correspondientes.
- xiii. Cuando el saldo de la deuda del préstamo vigente es mayor al precio de venta de dicho inmueble resultado de valúo actualizado, se podrá realizar permuta, si el valúo del activo a permutar resulta en igual o similar valor, de esta forma el riesgo por el inmueble permutado continuaría el mismo nivel.
- xiv. La permuta no aplica para activos extraordinarios seleccionados y ubicados en la misma urbanización del préstamo vigente.

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

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

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



- c) Se aplicarán las mismas condiciones de la *Política crediticia*, en cuanto al precio de venta, plazo y tasa de interés de la línea Inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios).
- d) Para realizar el trámite se debe contar con el valúo actualizado de ambos inmuebles aplicando los criterios de valuación, precio de venta y vigencia de los valúos establecidos en este instrumento normativo, a excepción del valúo del crédito vigente el cual tendrá como vigencia 6 meses.
- e) El valor de la garantía no debe ser menor al 100% del monto a financiar.
- f) No se otorgará financiamiento para habilitar el inmueble cuando el valor de la garantía no cubra dicho monto.
- g) Al formalizar el nuevo crédito se cancelará el préstamo vigente incluyendo el RAM del mismo inmueble, para otorgar los instrumentos legales, y realizar las operaciones contables y administrativas correspondientes.

### 10. Disposiciones de promesa de venta

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

- a) Si al vencimiento del plazo el(la) cliente(a) cumple con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a tramitar el crédito para formalizar la venta de la vivienda, restando el monto aportado (prima) al precio de venta, para que el financiamiento sea la diferencia entre ambas cantidades.
- b) El(la) promitente comprador(a) podrá efectuar el pago de contado de la totalidad o la diferencia del precio de venta del inmueble, en cualquier momento del período del contrato de promesa de venta.
- c) Los(as) clientes(as) que habiten el activo extraordinario y reporten ingresos por cuenta propia o de difícil verificación, deben suscribir promesa de venta para la compra del inmueble. Al cumplir el plazo establecido y pagos de la promesa de venta, se realizará estudio socioeconómico para verificación de su actividad económica, con lo cual será suficiente para considerar la capacidad de pago del sujeto de crédito.
- d) A esta modalidad podrán aplicar todo tipo de sector de clientes(as), independientemente de su calificación de riesgo.
- e) Si por algún motivo el Fondo no puede vender el activo extraordinario ofrecido en venta por medio del contrato, se le brindará otra solución habitacional, de características similares y de acuerdo con su capacidad de pago, el monto recibido será aplicado al precio de venta de la otra opción de inmueble, siempre y cuando haya finalizado con los pagos estipulados en el contrato.

- f) Los pagos mensuales realizados dentro del contrato de promesa de venta, no devengará ningún tipo de interés.
- g) Se podrá transferir los derechos de la promesa de venta, si los pagos se han cumplido en el plazo establecido totalmente, al (a la) cónyuge, compañero(a) de vida o hijos(as) del (de la) promitente comprador(a).
- h) Se podrá formalizar instrumentos de promesas de venta para activos extraordinarios con precios mayores a \$25,000.00 cuando el(la) cliente(a) lo requiera, se aplicarán las condiciones crediticias del destino de vivienda recuperada, de lo cual deben cumplir los requisitos establecidos en la normativa crediticia.
- i) Si el(la) promitente comprador(a) incumple el pago de las cuotas en dos meses consecutivos o se retracta antes o después del vencimiento del plazo estipulado del contrato de promesa de venta, el monto ya entregado queda a favor del Fondo y se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la promesa de venta, consistente en:
  - i. Para los casos en que el(la) solicitante no es ocupante de la vivienda, se le descontará el 12% del monto pagado, de conformidad con el artículo 13, inciso 4º de la *Ley de Protección al Consumidor*.
  - ii. Para los casos en que el(la) solicitante es ocupante de la vivienda, se le retendrá la totalidad del valor aportado a la fecha, en virtud de la ocupación que ha hecho del mismo, de conformidad al literal “a” de la cláusula especial XX), establecida en el contrato.

### 11. Recompra de activos extraordinarios

- a) El(la) solicitante debe reportar calificación “A1” o “A2” por la Central de Riesgo de la SSF u otro sistema de consulta de referencias crediticias, si la venta es al crédito.
- b) El precio de venta de los activos extraordinarios será el valor contable registrado en el inventario; para los casos en que el valor contable sea menor al precio de venta se venderá por el valor mayor. Asimismo, se aplicarán las condiciones crediticias del destino de crédito de recompra y cumplir con lo establecido en las *Normas Institucionales de Crédito, Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito y Política Crediticia*.
- c) No se aplicará el descuento al precio de venta al contado.
- d) El(la) solicitante podrá suscribir promesa de venta hasta por el plazo establecido para al Programa de Vivienda Social u otra modalidad autorizada para realizar el pago del valor de la prima, si no puede realizarlo en un solo pago.
- e) Una vez completado el pago de la prima, se iniciará el trámite de crédito correspondiente, habiéndose revisado previamente que el(la) cliente(a) cumple

con las condiciones crediticias establecidas en la normativa y el destino de crédito a contratar.

### 12. Subasta pública

- a) Los inmuebles se podrán vender a personas naturales o jurídicas en subasta pública conforme a los términos y condiciones de precio, años de tenencia, estado del inmueble y las que se establezcan en la publicación de subasta de activos extraordinarios.  
No podrán comprar en subasta pública las personas naturales, si estas, su cónyuge o compañero(a) de vida cuentan con un crédito vigente con el Fondo y las personas jurídicas podrán comprar únicamente un inmueble.
- b) La Comisión de Subasta de Activos Extraordinarios será integrada por:
  - i. Jefe(a) Área de Activos Extraordinarios (Coordinador(a)).
  - ii. Un(a) representante de la Gerencia Legal.
  - iii. Un(a) representante de la Gerencia de Finanzas.
  - iv. Un(a) representante de la Unidad de Auditoría Interna en calidad de observador(a) del proceso.
- c) Funciones de la comisión:
  - i. Elaborar la publicación de subasta, con los requisitos de participación, la forma y otras condiciones.
  - ii. Recibir las ofertas conforme a la forma y condiciones establecidas.
  - iii. Ejecutar el procedimiento de subasta.
  - iv. Elaborar y firmar acta detallando los bienes adjudicados, el monto y datos de los(as) adjudicatarios(as).
  - v. Otras reguladas o que la comisión disponga.
- d) Para las subastas públicas ejecutadas por el Fondo, se procederá conforme lo establecido en la Guía de subasta pública de activos extraordinarios y los *Procedimientos de Activos Extraordinarios*, Subasta pública de activos extraordinarios.
- e) Los inmuebles a subastarse serán aquellos que se encuentren disponibles para la venta en el inventario de activos extraordinarios, siendo bloqueados para la venta durante el tiempo de la preparación y ejecución del procedimiento de subasta.
- f) El Fondo podrá otorgar prórroga de 30 días hábiles adicionales al tiempo establecido en la Guía de subasta pública de activos extraordinarios, autorizados por la Comisión de Subasta de Activos Extraordinarios, con el propósito que el(la) cliente(a) realice el pago restante del primer abono bajo las condiciones siguientes:

- i. El(la) adjudicatario(a) haya presentado solicitud de prórroga a la comisión, debidamente justificada, documentada y comprobada por el(la) cliente(a).
  - ii. Serán autorizados sin más trámite los casos demostrados de fuerza mayor y caso fortuito, tales como: desastres naturales, enfermedad grave, accidente, invalidez temporal, ausencia forzosa y temporal del país.
  - iii. La comisión evaluará otros motivos para la prórroga en atención a la justificación presentada y que esto convenga al interés institucional de materializar la venta del activo.
- g) Las personas naturales o jurídicas que se presenten a la subasta pública ejecutada por el Fondo deben depositar en la agencia del banco que la Institución señale, el 5% del precio base del inmueble ofertado; y el complemento del valor total de la venta, una vez el inmueble sea adjudicado al (a la) ofertante. Para los casos en que el(la) participante no logre adquirir el inmueble ofertado, el Fondo, realizará el reintegro correspondiente al momento de finalizar la subasta.
- h) Las personas naturales o jurídicas deben presentar declaración jurada de aceptación del inmueble en las condiciones y estado en la que se les está vendiendo conforme publicación de subasta y que exonera al Fondo de cualquier responsabilidad presente y futura con relación al inmueble que está comprando.
- i) Para determinar los(las) ganadores(as) de la subasta se realizará una evaluación de las ofertas presentadas y se tomará entre ellas la de mayor valor ofertado, el cual debe ser igual o mayor al precio base publicado.
- j) En caso de empate, se procederá conforme con la Guía de subasta pública de activos extraordinarios.

### 13. Otras consideraciones

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

## IV. MARCO REGULATORIO

### 1. Normativa interna

- a) Ley de Fondo Social para la Vivienda.
- b) Normas Técnicas de Control Interno Específicas para el Fondo Social para la Vivienda.
- c) Normas Institucionales de Crédito.
- d) Instructivo para la Aplicación de las Normas Institucionales de Crédito.

- e) [Manual de Gestión de la Calidad.](#)
- f) [Manual del Sistema de Gestión Antisoborno.](#)

### **2. Normativa externa**

- a) Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento–NCB-022.
- b) [Norma ISO 9001: vigente.](#)
- c) [Norma ISO 37001: vigente.](#)

## V. MODIFICACIONES REALIZADAS

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Junta Directiva, JD-25/2004 Punto VII, 19 de mayo del 2004	1.	Creación.
Junta Directiva, JD-31/2005 Punto VII, 25 de abril del 2005	2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminar el descuento por antigüedad.</li> <li>• Ampliar plazo de vigencia de las reservaciones y presentar estados de cuentas de servicios básicos e impuestos.</li> <li>• Facilidad pago de ventas de contado.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-75/2005 Punto VI, 23 de septiembre de 2005	3.	Agregar literal 2.6 Comercialización de Activos extraordinarios a través de permutas.
Junta Directiva, JD-37/2006 Punto XV, 3 de abril de 2006	4.	Modificar numeral 2.2.1 habilitación de activos.
Junta Directiva, JD-85/2006 Punto XV, 28 de julio de 2006	5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valuación de viviendas los numerales 2.2.3 y 2.2.5.</li> <li>• Contabilización numeral 2.3.1.2.</li> <li>• Permutas, numeral 2.6.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-009/2007 Punto IV, 22 de enero de 2007	6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1 Valuación: precio de venta podrá ser el avalúo técnico, valor comercial o valor intermedio.</li> <li>• 2.3.2 Provisión por pérdidas.</li> <li>• 2.4 Requisitos del sujeto de crédito, inclusión del IPSFA, pensión vitalicia y otros. Detallar el sector informal básico y microempresario.</li> <li>• Agregar 2.7 Criterios de clasificación de riesgo de las garantías de los activos extraordinarios.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-035/2007 Punto IV, 16 de marzo de 2007	7.	Incorporar numeral 2.3.2 “La provisión por pérdida por tenencia de activos podrá ser mayor al cálculo.
Junta Directiva, JD-080/2007 Punto VIII, 04 de junio de 2007  Fecha de vigencia: 04 de junio de 2007.	8.	Constitución de Provisión por Pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación, numeral 2.3.2.
Junta Directiva, JD-195/2007 Punto IV, 07 de diciembre de 2007  Fecha de vigencia: 01 de enero de 2008.	9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitución de Provisión por Pérdida de activos extraordinarios y plazo para la liquidación, numeral 2.3.2.</li> <li>• Descuentos en ventas de contado, numeral 2.5.1.</li> </ul>
Junta Directiva, JD-038/2008 Punto XIV, 07 de marzo de 2008  Fecha de vigencia: 07 de marzo de 2008.	10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Código del Instrumento Normativo.</li> <li>• Numerales 2.5.2 y 2.6.</li> </ul>

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-113/2008 Punto XI, 11 de julio de 2008</p> <p>Fecha de vigencia: 30 de julio de 2008.</p>	11.	<p>Numerales 2.2.1 literal ii, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.6, 2.4.2 y 2.5.5 literales i y ii.</p>
<p>Junta Directiva, JD-188/2009 Punto XII, 16 de diciembre de 2009 y JD-005/2010 Punto XIV, 13 de enero de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2010</p>	12.	<p>Disposiciones, numerales 3, 4, 5 y 7 e incluir numeral 8. Adquisición de vivienda recuperada y cancelación de crédito vigente.</p> <p>Analista: Elsy Benítez.</p>
<p>Junta Directiva, JD-073/2010 Punto XI), 5 de mayo de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 05 de mayo de 2010</p>	13.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización según lo autorizado por Asamblea de Gobernadores.</li> <li>• Se agregó en disposiciones, numeral 5 se autorice hasta un 25% de descuento para la adquisición de un inmueble recuperado.</li> </ul> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-100/2010 Punto VIII), 16 de junio de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 21 de junio de 2010</p>	14.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminación del título del instrumento normativo la frase final "Propiedad del FSV".</li> <li>• Eliminación de términos considerados en otros documentos normativos.</li> <li>• Estandarización de préstamo(s) cuando se refiere a crédito(s) otorgado(s) y otros términos.</li> <li>• Actualización de la modalidad de pago de servicios básicos e impuestos municipales.</li> </ul> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-173/2010 Punto VII), 13 de octubre de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 13 de octubre de 2010</p>	15.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliación de las condiciones para la recepción física de los inmuebles.</li> <li>• Actualización del trámite de las solicitudes en los casos que el avalúo no refleje los valores de los daños para habilitar el inmueble, vigencia del valúo e incorporación de autorización de precios de venta.</li> </ul> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-208/2010 Punto XIV), 01 de diciembre de 2010</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de diciembre de 2010</p>	16.	<p>Disposiciones, numeral 2 Valuación, literal c) Incorporación de costos de limpieza y/o pintura en hoja de presupuesto.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-016/2012 Punto VIII), 25 de enero de 2012</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2012</p>	17.	<p>Disposiciones, numerales 1, 2, 6, 7, 8 y 9.</p> <p>Analista: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-235/2012 Punto IX), 13 de diciembre de 2012</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de febrero de 2013</p>	18.	<p>Actualización definiciones, responsabilidades y disposiciones, numerales 1, 2, 3 y 5.</p> <p>Analista: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-225/2013 Punto VIII), 28 de noviembre de 2013</p> <p>Fecha de vigencia: 02 de diciembre de 2013</p>	19.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recodificación de instrumento normativo.</li> <li>• Actualización de disposiciones, numeral 6. Venta de activos extraordinarios, literal a).</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-033/2014 Punto XIV), 20 de febrero de 2014</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de marzo de 2014</p>	20.	<p>Actualización de generalidades y disposiciones, numerales 2 y 3.</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga</p>
<p>Junta Directiva, JD-085/2015 Punto V), 14 de mayo de 2015</p> <p>Fecha de vigencia: 01 de junio de 2015</p>	21.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación de objetivos, definiciones y disposiciones, numerales 5, 6 y 7.</li> <li>• Eliminación de disposiciones, numeral 6. literal m).</li> </ul> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-113/2017 Punto V), 22 de junio de 2017</p> <p>Fecha de vigencia: 27 de junio de 2017</p>	22.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización generalidades, responsabilidades y disposiciones: vigencia de valúos y revalúos, monto y condiciones de habilitación, precio de venta, descuentos para ventas de contado, ampliación del plazo de reservaciones, condiciones para el pago de servicios básicos e impuestos municipales, permuta, entre otros.</li> <li>• Eliminación de disposiciones: adquisición de inmueble recuperado y forma de pago especial, criterios de clasificación de riesgo de las garantías de activos extraordinarios.</li> </ul> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p>Junta Directiva, JD-046/2019 Punto VII), 7 de marzo de 2019</p>	23.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización de disposiciones o políticas, numerales 2 y 6.</li> </ul>



Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
Fecha de vigencia: 7 de marzo de 2019		<ul style="list-style-type: none"> <li>Incorporación del marco regulatorio o documentos de referencia y lenguaje inclusivo.</li> </ul> <p>Elaborado por: Roxana Villalobos.</p>
Junta Directiva, JD-201/2019 Punto X), 07 de noviembre de 2019  Fecha de vigencia: 29 de noviembre de 2019	24.	<p>Actualización de disposiciones o políticas, numerales 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8 e incorporación de numeral 9. (vigencia: 08/11/2019 a excepción recepción física con 29/11/2019).</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
Junta Directiva, JD-040/2020 Punto X), 27 de febrero de 2020 y JD-045/2020 Punto XIV), 05 de marzo de 2020.  Fecha de vigencia: 01 de abril de 2020	25.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disposiciones, numeral 6, literales g) e i) (vigencia 01/03/2020).</li> <li>Disposiciones, numeral 3 (vigencia 01/04/2020).</li> </ul> <p>Elaborado por: Clara Arce.</p>
Asamblea de Gobernadores(as), AG-169/2020 Punto 5), 01 de septiembre de 2020.  Fecha de vigencia: 30 de septiembre de 2020.	26.	<p>Cambio del valor límite de salarios mínimos del sector comercio, servicio e industria para viviendas de interés social conforme a la Política Crediticia vigente.</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
Junta Directiva, JD-179/2020 Punto VI), 29 de octubre de 2020.  Fecha de vigencia: 03 de noviembre de 2020.	27.	<p>Ampliar numeral 5 literal d) renovaciones de reserva de activos extraordinarios.</p> <p>Elaborado por: Elsy Benítez.</p>
Junta Directiva, JD-054/2021 Punto X), 18 de marzo de 2021.  Fecha de vigencia: 18 de marzo de 2021.	28.	<p>Disposiciones o políticas, numeral 2 literal b).</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
Junta Directiva, JD-182/2021 Punto XII) del 07 de octubre de 2021.  Fecha de vigencia: 07 de octubre de 2021.	29.	<p>Actualización de disposiciones o políticas, numerales 2, 3, 4, 5, 6 y 9; e incorporación de numeral 10.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
Junta Directiva, JD-162/2022 Punto V) del 08 de septiembre de 2022.  Fecha de vigencia: 08 de septiembre de 2022.	30.	<p>Actualización de disposiciones o políticas, numerales 2 y 3.</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>

Referencia de autorización	Versión	Descripción de la modificación
<p>Junta Directiva, JD-204/2022 Punto VI) del 10 de noviembre de 2022.</p> <p>Fecha de vigencia: 10 de noviembre de 2022.</p>	31.	<p>Actualización de disposiciones, numerales 5 y 6, e incorporación del numeral 11.</p> <p>Elaborado por: Elsy Benítez.</p>
<p>Junta Directiva, JD-075/2023 Punto XIII) del 27 de abril de 2023.</p> <p>Fecha de vigencia: 27 de abril de 2023.</p>	32.	<p>Actualización de disposiciones, numerales 2 y 7, e incorporación del numeral 4.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi</p>
<p>Junta Directiva, JD-083/2023 Punto VI) del 11 de mayo de 2023.</p> <p>Fecha de vigencia: 12 de mayo de 2023.</p>	33.	<p>Actualización de disposiciones, numerales 7 y 12.</p> <p>Elaborado por: Elsy Benítez</p>
<p>Junta Directiva, JD-151/2023 Punto IX) del 24 de agosto de 2023.</p> <p>Fecha de vigencia: 24 de agosto de 2023.</p>	34.	<p>Actualización de disposiciones, numeral 7.</p> <p>Elaborado por: Coralia Meardi.</p>
<p>Junta Directiva, JD-166/2023 Punto VII) del 14 de septiembre de 2023.</p> <p>Fecha de vigencia: 14 de septiembre de 2023.</p>	35.	<p>Actualización de disposiciones, numeral 7.</p> <p>Elaborado por: Roxana Villalobos.</p>
<p>Junta Directiva, JD-047/2024 Punto V) del 07 de marzo de 2024.</p> <p>Fecha de vigencia: 07 de marzo de 2024.</p>	36.	<p>Actualización de generalidades numeral 1, responsabilidades, numeral 3 y disposiciones numerales 1, 2, 3, 5, 6 y 7.</p> <p>Elaborado por: Esmeralda Najarro de Artiga.</p>
<p><a href="#">Junta Directiva, JD-085/2024 Punto VII) del 09 de mayo de 2024.</a></p> <p><a href="#">Fecha de vigencia: 13 de mayo de 2024.</a></p>	37.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Actualización de disposiciones numerales 3, 7 y 8.</a></li> <li>• <a href="#">Actualización de Marco Regulatorio.</a></li> </ul> <p><a href="#">Elaborado por: Coralia Meardi.</a></p>