



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

REF. AEX-620/2024

MEMORANDUM

PARA : LICDA. EVELYN SOLER DE TORRES
JEFA DE LA UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACION

DE : JEFE AREA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

ASUNTO : RESPUESTA A SOLICITUD 240-2024

FECHA : 30 DE ABRIL DE 2024

En referencia a solicitud No. 240-2024 adjunto remito los formularios que han sufrido cambios:

- F-000-040
- A-355-004
- F-355-005
- F-355-099
- A-355-003

Atentamente,


LIC. RICARDO BONILLA VIERA





CONDICIONES Y REQUISITOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

I. DESTINO DE CRÉDITO

Inmuebles Recuperados del FSV (Activos Extraordinarios).

II. MODALIDADES DEL PROGRAMA

1. Financiamiento sin prima

Esta modalidad de financiamiento permite adquirir un activo extraordinario sin aporte de prima a trabajadores(as), otorgándoles el 100% del precio de venta del inmueble en el monto del crédito, para lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

Para iniciar el trámite de la solicitud de crédito y resolución, el(la) trabajador(a) debe tener calificación A-1, A-2 o B, en la Central de Riesgo de la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Promesa de Venta

Consiste inicialmente en la suscripción de una «Promesa de Venta» que acepta el(la) solicitante, para un plazo de 6 meses, período durante el cual pagará una mensualidad similar a la cuota de crédito correspondiente, en forma fija y sucesiva. Si al vencimiento del plazo se ha cumplido con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a 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.

En caso de incumplimiento por parte del (de la) cliente(a) se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la Promesa de Venta, consistente en la retención de la totalidad del valor aportado.

Las cuotas de pago del préstamo serán mensuales; pero se podrán realizar abonos a dichas cuotas de forma semanal, quincenal o mensual, de acuerdo con el flujo de ingresos del (de la) cliente(a). A esta modalidad podrán aplicar todo tipo o sector de trabajadores(as) independientemente de su calificación de riesgo.

3. Recompra de inmuebles recuperados del FSV

Esta modalidad podrá aplicar los(as) clientes(as) de cualquier sector económico, el precio de venta será conforme lo establecido en el *Instructivo para la Administración y Venta de Activos Extraordinarios*, para lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

4. Modalidad venta de contado personas naturales

Consiste en incentivar la venta de contado a través de un descuento en el precio de venta de aquellos inmuebles de mayor antigüedad de tenencia en el inventario de activos extraordinarios, el cual será aplicado sobre el valor determinado en el valúo.

DESCUENTOS POR TENENCIA (ANTIGÜEDAD)

DESTINO	HASTA 1 AÑO	MAS DE 1 A 5 AÑOS	MAS DE 5 A 10 AÑOS	MÁS DE 10 A 15 AÑOS	MAS DE 15 AÑOS
INMUEBLE RECUPERADO	5%	15%	25%	30%	35%

El descuento será aplicado a los precios de venta hasta \$40,000.00 determinados en el valúo.

III. POLÍTICA CREDITICIA DEL SECTOR FORMAL E INFORMAL PARA ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Destino	Modalidad	Límite de financiamiento	Plazo hasta	Prima	Tasa de interés	% de financiamiento
Inmuebles recuperados del FSV (activos extraordinarios)	Financiamiento sin prima	El 100% de valúo con precios de venta hasta \$25,000.00	30 AÑOS	0.00%	2.00%	100%
	Recompra de inmuebles recuperados del FSV	Hasta el valor contable o del valúo si es mayor		10.00%	6.00%	90%
	Promesa de Venta (Independientes de la calificación de créditos en el Sistema Financiero y para ambos sectores económicos)	Diferencia entre el precio de venta de hasta \$25,000.00 menos el valor aportado en cuotas.		2.00%	Cliente(a) aportará una cuota mensual por 6 meses mediante la suscripción de un contrato de promesa de venta	Diferencia entre el precio de venta menos el valor aportado

Las condiciones crediticias para comprar activos extraordinarios con precios mayores de \$25,000.00, se les aplicarán las condiciones de la política crediticia de la Línea de Vivienda Recuperada.

Los(as) solicitantes que requieren comprar activos extraordinarios con precios mayores a \$25,000.00, podrán aplicar a la modalidad de Promesa de Venta a la tasa de interés del 6% anual.



REQUISITOS Y DOCUMENTOS PARA SOLICITUD DE CRÉDITO DE INMUEBLE RECUPERADO DEL FSV

REQUISITOS

1. Ser empleado(a) activo(a) con 3 meses de cotizaciones al Sistema de Ahorro para Pensiones o trabajador(a) del sector de ingresos variables con un mínimo de 6 meses de ingresos comprobables.
2. Mayor de edad (Hasta 69 años).
3. Sujeto a seguro de deuda.
4. Capacidad de pago para responder a la obligación a contratar.
5. Buen récord crediticio en el Sistema Financiero (no aplica para promesas de venta).
6. Solvente con el Ministerio de Hacienda (precio de inmueble igual o mayor a \$30,000.00).

DOCUMENTACIÓN

1. DUI (vigente y legible).
2. **Si laboras y cotizas al sistema de ahorro para pensiones (AFP, IPSFA u otros):**
 - a. **Si laboras en el sector público, sistema financiero y AFP:** Constancia de sueldo.
 - b. **Si laboras en el sector privado:** Constancia de sueldo o Confirmación de empleo y Estado de cuenta de AFP de los últimos 6 meses.
 - c. **Si posees una pensión:** Constancia de pensión.
3. **Si laboras, pero no cotizas, posees negocio o eres profesional independiente:**
 - a. Llenar formulario (Detalle de ingresos no cotizados o variables).
 - b. Comprobantes de ingresos no cotizados (recibo o boleta de pago, declaraciones de renta e IVA, facturas, credenciales, permisos, solvencias, registros de ventas, otros). Anexar fotografías del negocio.
4. **Si tienes deudas con otras instituciones financieras:**
Constancia y/o recibo de préstamos (vencimiento mayor a 2 años y que incluya el detalle de la cuota).
5. **Si posees mora en el préstamo con instituciones financieras:**
 - a. Comprobante de cancelación de mora (sí posee calificación "B, C1 o C2" en la SSF); o
 - b. Finiquito de préstamos o constancia que compruebe la cancelación de la deuda (sí posee calificación "D1, D2 o E" en la SSF).

TODOS LOS SERVICIOS Y TRÁMITES QUE BRINDA EL FSV SON GRATUITOS Y NO NECESITA DE INTERMEDIARIOS O TRAMITADORES. Ninguna persona, natural o jurídica, ni empleados(as) de la Institución están autorizados(as) para solicitar o aceptar dinero o dádivas de ningún valor por trámites, en nombre del Fondo Social para la Vivienda.

Notas:

- La información del inmueble la proporcionará el FSV.
- Para ingresar la solicitud de crédito debe presentar junto con la documentación requerida en esta hoja, los formatos proporcionados por el FSV, completamente llenos; los cuales pueden encontrarse también (www.fsv.gob.sv).
- La aprobación del crédito estará condicionada a la verificación de la información suministrada.
- Si el trámite requiere el pago de prima/complemento, debe proporcionar además la documentación complementaria sobre la fuente de fondos.

Nombre y sello del (de la) Asistente/Promotor(a): _____



**HOJA DE CHEQUEO DE REQUISITOS Y DOCUMENTOS
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS VENTA AL CREDITO**

No.	Nombre del documento	Etapa	Aplica
DOCUMENTOS DEL (DE LOS) SOLICITANTE(S)			
1	Fotocopia del DUI del (de la) (de los) (de las) solicitante(s)	Prospecto	
2	Constancia de sueldo o Confirmación de empleo y Estado de cuenta de AFP de los últimos 3 meses (sector formal) o Detalle de ingresos no cotizados o variables (sector de ingresos variables o informal).		
3	Comprobantes de ingresos no cotizados: recibo o boleta de pago, declaraciones de renta e IVA, facturas, credenciales, permisos, solvencias, registros de ventas, otros.		
4	Solicitud de crédito hipotecario		
5	Hoja de seguro		
6	Reporte de la consulta de la SSF		
7	Constancia y/o recibo de préstamos con otras instituciones financieras (vencimiento mayor a 2 años y que incluya el detalle de la cuota)		
8	Comprobante de cancelación de mora (Calificación del (de la) cliente(a) en la SSF "B, C1 ó C2") o Finiquito de Préstamos (Calificación del (de la) cliente(a) en la SSF "D1, D2 ó E")		
9	Estado de cuenta e histórico de pagos o Constancia de cancelación (para los(as) clientes(as) con crédito vigente o cancelado en FSV)		
10	Original y fotocopia de recibo de pago de prima/complemento y documentación complementaria sobre el origen de fondos (cuando aplique)		
11	Declaración jurada persona expuesta políticamente y relacionados(as)		
12	Carta de autorización de trámite		
13	Reporte de consulta de lista de cautela del(de la) cliente(a), vendedor(a) y patrono(a)		
DOCUMENTOS DE INMUEBLE (estos podrán agregarse en forma digital)			
1	Carta opción venta inmueble recuperado	Prospecto	
2	Hoja de última reservación del activo		
3	Carta de condiciones del inmueble		
4	Informe de valuación		
5	Informe registral para activo extraordinario		
6	Fotocopia de la escritura inscrita		
DOCUMENTOS PROGRAMA CASA MUJER			
1	Declaración jurada de carencia de bien inmueble y condición social		
DOCUMENTOS PROGRAMA VIVIENDA CERCANA			
1	Fotocopia de tarjeta de residente o tarjeta de permiso temporal de trabajo (TPS) y documento que demuestre su estatus migratorio autorizado (según aplique)		
2	Fotocopia del Income Tax o similar del último año (no aplica para salvadoreño(a) que recibe remesas)		
3	Fotocopia de formulario W-2 o similar del último año (empleados(as)) (no aplica para salvadoreño(a) que recibe remesas)		
4	Constancia de trabajo o de ingresos (no aplica para salvadoreño(a) que recibe remesas)		
5	Documento original que demuestre su récord crediticio: EQUIFAX, EXPERIAN, TRANSUNION, u otra similar (no aplica para salvadoreño(a) que recibe remesas)		
6	Historial emitido por la institución receptora o comprobantes individuales de remesas de al menos los últimos 6 meses (salvadoreño(a) que recibe remesas) o documento de recepción de ingresos (salvadoreño(a) que recibe ingresos del exterior)		
7	Constancia de pensión original emitida por la Institución Previsional (pensionados(as) que reciben remesas)		
DOCUMENTOS PROGRAMA VIVIENDA SOCIAL			
1	Contrato promesa de venta		
2	Detalle de personas autorizadas para recibir devolución de aportes de promesa de venta		
3	Reporte de cálculo de aporte		
4	Fotocopia comprobantes para pago de aportes		

No.	Nombre del documento	Etapa	Aplica
-----	----------------------	-------	--------

Conforme a la presente hoja de chequeo se confirma que se ha aplicado la debida diligencia y se ha documentado adecuadamente la identidad, la actividad económica y que la solicitud de crédito es consistente con la documentación entregada y declarada por el(la) cliente(a).

Nombre y firma del (de la) Asistente/Promotor(a):	Nombre y firma del (de la) Auxiliar de Documentación de Activos:	Nombre y firma del (de la) Asistente de Control de Calidad
--	---	---

DOCUMENTOS DE ORIGEN DE FONDOS

1	Documentación de origen de fondos del pago de prima	Todos	
---	---	-------	--

Nombre y firma del (de la) Asistente de Programación:

DOCUMENTOS GENERADOS EN EL TRÁMITE (éstos podrán agregarse en forma digital)

1	Estudio Socioeconómico/ Informe de Trabajo Social	Trabajo social	
2	Plan de retiros	Análisis técnico	
3	Reporte de garantía		
4	Hoja de aprobación de solicitud de crédito	Análisis de crédito	
5	Carta de aprobación	Aprobación	
6	Recibos de pago de derechos de registro de cancelación de hipoteca	Post aprobación	
7	Recibo de honorarios de cancelación hipoteca		
8	Carta de aceptación del inmueble		
9	Reporte de órdenes de descuento		
10	Aceptación de Notario(a) designado(a)	Formalización	
11	Constancia de escrituración		

Nota: Para cada etapa existe responsable de los documentos que le corresponden en el proceso



HOJA DE CHEQUEO DE REQUISITOS Y DOCUMENTOS
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS DE VENTA AL CONTADO

No.	Nombre del documento	Aplica
DOCUMENTOS DEL (DE LA) CLIENTE(A) O COMPRADOR(A)		
1	Fotocopia del DUI y NIT (aplica para persona jurídica)	
2	Información de solicitante y activo extraordinario	
3	Original y fotocopia de recibo de pago al contado	
4	Declaración jurada de origen de fondos compra al contado de un activo extraordinario	
5	Declaración jurada persona expuesta políticamente y relacionados(as)	
6	Solvencia del Ministerio de Hacienda (para precio de venta o crédito mayor o igual a \$30,000.00)	
7	Reporte de consulta de lista de cautela	
8	Informe de Oficialía de Cumplimiento (si aplica)	
9	Aceptación de Notario(a) designado(a)	
10	Escritura de constitución y/o modificación de la sociedad (si es persona jurídica)	
DOCUMENTOS DE INMUEBLE		
1	Carta opción venta inmueble recuperado	
2	Hoja de última reservación del activo	
3	Carta de condiciones del inmueble	
4	Informe de valuación	
5	Reporte de garantía	
6	Solvencia municipal	
7	Informe registral para activo extraordinario	
8	Copia de la escritura inscrita	
Conforme a la presente hoja de chequeo se confirma que se ha documentado adecuadamente la identidad del (de la) cliente(a), el origen de los fondos y la información para compra del activo extraordinario.		
Nombre y firma del (de la) Asistente/Promotor(a):		