

ANEXO 2

GUIA DE COMPRA DE VIVIENDA

(Información obtenida del sitio en internet www.comunidades.gob.sv del Ministerio de Relaciones Exteriores, visita realizada el 16 de noviembre del 2004.)

1. Verificación de la Oferta de Inmuebles en El Salvador: Actualmente en El Salvador hay una oferta muy amplia y variada de bienes inmuebles para todos los gustos y presupuestos. Recomendamos que visite los siguientes sitios en internet donde podrá encontrar amplia información sobre la oferta inmobiliaria en todo el país.
 - Portal de EISALVADOR.COM www.elsalvador.com
 - Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) www.casalco.org.sv
 - Oferta de Viviendas (Activos Extraordinarios) de los Bancos Nacionales

2. Otorgamiento de un poder, los salvadoreños que viven en el exterior, deben otorgar un Poder a una tercera persona para que los represente y realice todos estos trámites legales en el país. Los pasos ha seguir son:
 - ❖ Presentarse ante el CONSULADO salvadoreño de su ciudad o jurisdicción.
 - ❖ Solicitar otorgar un Poder a una persona en especial.
 - ❖ Se debe presentar un documento de identidad tal como: Cédula de Identidad Personal, Documento Único de Identidad, Pasaporte vigente, Carnet Electoral, Licencia de Conducir.
 - ❖ En ausencia de los documentos anteriores, se deberá presentar a la Sede Consular, acompañado de dos personas que le conozcan y den fé de su identidad y nacionalidad.
 - ❖ Si el Poder es para compra-venta de bienes, se necesita la presentación del Número de Identificación Tributaria (NIT), sí no cuenta con dicho número, deberá enviar primero un poder para tramitar el NIT ante la Oficina Nacional de Inversiones (ONI) bajo los siguientes pasos:

- ❖ Llenar un formulario original. Este formulario le puede ser enviado a través de un familiar, amigo o abogado por medio de correo.
 - ❖ Fotocopia autenticada de un Documento de Identidad: Cédula de Identidad Personal (CIP), Documento Único de Identidad (DUI), Pasaporte vigente.
 - ❖ Carta de autorización autenticada.
 - ❖ La autenticación del documento de identidad se hace por medio del Consulado más cercano.
 - ❖ Costos 1ª vez, ₡2.00 (colones salvadoreños), US\$0.23 (dólares estadounidenses); Reposición ₡4.00 (colones salvadoreños), US\$0.46 (dólares estadounidenses)
 - ❖ Este se paga en las mismas oficinas de la ONI.
 - ❖ Importante: la firma de la carta debe coincidir con la del documento y la del formulario.
 - ❖ Para mayor información o consulta, visite la siguiente dirección electrónica: www.minec.gob.sv/oni/index.html o puede llamar a los teléfonos siguientes: (503) 271-2289; Fax (503) 221-5444; correo electrónico: oni@minec.gob.sv
 - ❖ Una vez realizado el Poder, Usted debe enviarlo a la persona a quien nombró como su apoderado, quien deberá presentarse en la Dirección de Atención al Usuario y Asistencia Humanitaria para autenticar el Poder por el Ministerio de Relaciones Exteriores en El Salvador y que surta efecto ante las instancias correspondientes del país, esta oficina se encuentra ubicada en Final 17 Avenida Norte, Edificio 4, 1er. Nivel, Centro de Gobierno, San Salvador, Depto. de San Salvador, El Salvador; teléfonos: (503) 281-1335, 271-1098 y 231-1317; fax: (503) 231-1337; correo electrónico: opina@rree.gob.sv.
3. Solicitar financiamiento o crédito, algunos de los requisitos más comunes para el otorgamiento de un crédito, son los siguientes (se debe tomar en cuenta que esta información puede cambiar de banco a banco):
- Solicitud de crédito de la institución bancaria, la cual se deberá llenar por medio del interesado o el apoderado legal. Estas solicitudes pueden ser retiradas tanto en las agencias bancarias en El Salvador como también por medio de las páginas web de cada una de ellas.

- Orden de peritaje del inmueble, la cual normalmente la realiza el banco que concede el crédito.
 - El interesado o su representante legal (apoderado) deberá presentar fotocopias de documentos de identidad personal salvadoreños - como por ejemplo: Cédula de Identidad Personal (CIP), Documento Único de Identidad (DUI), Pasaporte, Carnet de Residencia en el Extranjero y Número de Identidad Tributaria (NIT). Todos ellos confrontados con originales.
 - Comprobante de ingresos económicos (constancia de sueldo y tiempo de trabajo, Federal Income Tax). Estos comprobantes, obligatoriamente, serán autenticados, en el exterior por el Cónsul salvadoreño de su jurisdicción, en este caso deberá ser autenticado por el Ministerio de Relaciones Exteriores de El Salvador para que tenga validez jurídica ante la institución bancaria.
 - Los mismos comprobantes pueden ser autenticados por un Notario Salvadoreño de ejercicio legal en El Salvador y debidamente acreditado (solicitar credencial expedida por la Corte Suprema de Justicia).
 - Poder Administrativo otorgado a una persona que reside en El Salvador quien a su vez se constituirá como fiador.
 - Fotocopia de los estados de cuentas, tarjetas de crédito y / o depósitos bancarios.
4. Verificar la validez de la institución crediticia. En El Salvador la entidad encargada de supervisar y proteger los intereses del público que utiliza los servicios financieros nacionales es la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). Para mayor información de la SSF y de las instituciones comerciales y financieras autorizadas para el otorgamiento de créditos, visite www.ssf.gob.sv
5. Verificar las tasas de interés, es importante hacer un comparativo entre instituciones bancarias y financieras para revisar cuales son las tasas de interés que ofrecen para créditos hipotecarios.
6. Realizar una denuncia ante las instancias correspondientes de ser necesario, el país cuenta con una entidad que se encarga de recibir sus quejas y denuncias para investigar y solucionar casos que hayan ocurrido en cuanto a fraudes y engaños, dicha oficina

es la Dirección de Protección al Consumidor (DPC), la cual hace las siguientes recomendaciones a quienes desde el exterior deseen comprar vivienda en nuestro país:

- Para no arriesgarse a ser víctima de un engaño o que su vivienda nunca sea terminada, asegúrese que la construcción esté terminada. ¿Cómo? pídale a un familiar, amigo o apoderado que verifique el estado de la obra o en un viaje que usted realice al país, visítela.
- Preocúpese de conocer con quien está adquiriendo su vivienda (si es una institución financiera, una constructora, agencia de bienes raíces o persona natural). Solicite la mayor cantidad de información de su contraparte en el negocio (por ejemplo: currículum vitae de la empresa con referencias que Usted o su apoderado pueda verificar).
- Si la vivienda que va a adquirir no es nueva, haga que su apoderado legal verifique el estado de la misma en el Registro de Propiedad, Raíz e Hipotecas. En El Salvador, las hipotecas o deudas que afectan un inmueble (vivienda) no tienen validez contra el público, si no están anotadas en el Registro. Lo cual se debe realizar considerando los siguientes factores:
 - Que el “vendedor” sea el titular o dueño del inmueble, así como también se verifique la situación jurídica del inmueble.
 - El inmueble objeto de la venta deberá estar libre de gravámenes (libre de impuestos, hipotecas, prendas y otras presentaciones).
 - La escritura de compra venta del inmueble debe ser inscrita en la Oficina Registral para garantizar la titularidad del inmueble.
 - Para mayor información y consultas dirígete a la siguiente dirección electrónica: www.cnr.gob.sv PBX (503) 260-8000 del Centro Nacional de Registros.
- Recuerde que las instituciones financieras serias están interesadas en que su compra sea válida, ya que la casa que va a adquirir, se convertirá en la garantía del pago del préstamo. Los abogados de la institución financiera tienen amplia experiencia en esta clase de transacciones.
- Si se hace el negocio a través de una agencia de bienes raíces asegúrese de que todo lo que se diga y haga conste por escrito. Las palabras se las lleva el viento.
- Asegúrese de preguntar a su abogado cuáles son las condiciones en que ha adquirido su vivienda, en especial si

es un alquiler con promesa de venta, exija escritura pública y haga que su abogado le explique en qué consiste este contrato.

- Una vez adquirido el inmueble asegúrese que la escritura pública sea presentada al Registro de la Propiedad a la brevedad posible y que se hayan pagado los impuestos de registro. No cese de insistir hasta que la escritura presentada haya sido registrada.
- Para comunicarse con la Dirección de Protección al Consumidor, en la pagina web del Ministerio de Economía encontrará un buzón de denuncias. La dirección es www.minec.gob.sv/dpc o puede remitir sus denuncias al correo rdenuncias@minec.gob.sv o llamar al teléfono (503) 231-5955 o remitir su fax al (503) 221-6434