

**CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
GERENCIA DE PENSIONES**



**Dirección Financiera Administrativa
Área de Crédito y Cobros**

**Reglamento para el Otorgamiento de
Créditos Hipotecarios en el Seguro de
Invalidez, Vejez y Muerte**

Código GP-DFA-ACC-RE001

Versión 02

Agosto/2021



Gerencia de Pensiones
Dirección Financiera Administrativa
Área de Crédito y Cobros

**Reglamento para el Otorgamiento
de Créditos Hipotecarios en el
Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte**

Código:
GP-DFA-ACC-RE001

Página: 2

Versión:
02

APROBACIÓN

Aprobado por Junta Directiva

Aprobado en el artículo 9° de la sesión N° 9193, celebrada el 29 de julio de 2021

Oficio SJD-1457-2021 de fecha 30 de julio de 2021 indica:

“(...) Artículo 9 ...

Por lo tanto, la Junta Directiva – en forma unánime- ACUERDA:

ACUERDO PRIMERO:

Aprobar la reforma del Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, para que en adelante se lea de la siguiente manera:

(texto consignado en el oficio GP-0711-2021).

ACUERDO FIRME” (...)

Tabla de contenido

Artículo 1 “Del Objeto regulado”.....	4
Artículo 2 “De la Política”.....	4
Artículo 3 “De la organización y administración”.....	4
Artículo 4 “De la conformación del Comité de Crédito”.....	6
Artículo 5 “De las funciones del Comité de Crédito”.....	7
Artículo 6 “De los montos de aprobación”.....	7
Artículo 7 “De las líneas de crédito disponible”.....	8
Artículo 8 “De los requisitos para la formalización de los créditos”.....	8
Artículo 9 “Disposiciones especiales para otros trámites relacionados con créditos hipotecarios ya aprobados/ formalizados”.....	10
Artículo 10 “De las condiciones de los créditos de vivienda con garantía hipotecaria”.....	11
Artículo 11 “Sujetos de crédito hipotecario”.....	12
Artículo 12 “De la obligatoriedad de estar al día con la Seguridad Social”.....	13
Artículo 13 “Del Codeudor Solidario”.....	13
Artículo 14 “De las garantías”.....	14
Artículo 15 “De la valoración de las garantías hipotecarias”.....	14
Artículo 16 “De las Pólizas Colectivas de Aseguramiento y sobre Saldos Deudores”.....	14
Artículo 17 “De la afectación a Patrimonio Familiar”.....	16
Artículo 18 “De la formalización de los créditos hipotecarios”.....	16
Artículo 19 “Del desembolso en la formalización de los créditos hipotecarios”.....	17
Artículo 20 “De las condiciones de los créditos de los planes de inversión de construcción”.....	17
Artículo 21 “De la conformación del expediente de Crédito”.....	17
Artículo 22 “De la supervisión e inspección de obras financiadas con préstamos para construcción”.....	17
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	18

Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte

Artículo 1 “Del Objeto regulado”.

El presente Reglamento regula la administración, concesión y formalización de los créditos para soluciones de vivienda con garantía hipotecaria otorgados con recursos del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte a sus afiliados, de acuerdo con lo que establece el Artículo 39 de la Ley Constitutiva de la Institución.

Artículo 2 “De la Política”.

La Junta Directiva aprobará anualmente el monto total disponible para la concesión de créditos hipotecarios. Para tales efectos, la Gerencia de Pensiones presentará un informe de resultados de los últimos doce meses ante dicha instancia, que contenga entre otros aspectos, la política y estrategia de colocación de créditos hipotecarios para el año siguiente, que deberá incorporar al menos lo que se indica a continuación:

- a) Análisis de los resultados y condiciones imperantes durante el año.
- b) Montos o topes máximos para el otorgamiento de créditos hipotecarios, plazos máximos y tasas de interés, vigentes para cada línea de crédito.
- c) Modalidades y características de los créditos ofrecidos.
- d) Objetivo general, objetivos y actividades estratégicas, e indicadores de gestión, vinculados con el cumplimiento de las metas propuestas en la Política y Estrategia presentada ante la Junta Directiva.

Las modificaciones posteriores a los montos o topes máximos para el otorgamiento de créditos hipotecarios, plazos y tasas de interés aprobadas deberán estar acordes a la Política y Estrategia de Inversiones de la Gerencia de Pensiones y las Macro Políticas Institucionales, además deberán estar contempladas en la Política de Créditos Hipotecarios, misma que será sometida a conocimiento y autorización previa por parte de la Junta Directiva.

Artículo 3 “De la organización y administración”.

El Área de Crédito y Cobro de la Dirección Financiera Administrativa de la Gerencia de Pensiones, es la unidad responsable de la administración de la cartera de créditos hipotecarios del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, y le corresponde entre sus funciones sustantivas:

- a) La recepción, tramite y análisis de las solicitudes de crédito presentadas por los interesados, conforme a las disposiciones reglamentarias vigentes.

- b) Con base en el informe técnico valorado por el perito valuador, analizará la suficiencia de la garantía para optar por el financiamiento y su capacidad de pago ante una nueva deuda con garantía hipotecaria.
- c) Cuando se trate de préstamos para construcción, las gestiones administrativas para el pago de los avances de las obras, con base en la autorización efectuada por el respectivo profesional.
- d) El cumplimiento de la Política y Estrategia Institucional de los Créditos Hipotecarios aprobada por la Junta Directiva.
- e) Exponer ante el comité de Crédito los casos que deben ser aprobados por el citado órgano en sus sesiones ordinarias y extraordinarias.
- f) Presentar a la Gerencia de Pensiones y al Comité de Crédito, en el mes de enero del año siguiente, un informe sobre los resultados obtenidos en materia de concesión y colocación de créditos hipotecarios durante el año anterior.
- g) Resolver prórrogas para la formalización de créditos, como parte del control interno a los notarios externos, cuando las circunstancias así lo justifiquen.
- h) Velar por la formalización de los créditos hipotecarios y generar procesos de control interno que garantice la transparencia en el proceso de canalización y entrega de los recursos financieros para los fines aquí señalados.
- i) Generar mecanismos de control que permitan agilidad en la supervisión de los profesionales externos involucrados en el proceso de colocación de crédito hipotecario.
- j) Elaborar en conjunto con la Dirección Actuarial y Económica, una estimación de los costos administrativos relativos a la concesión de los créditos hipotecarios, involucrando los procesos y sub-procesos relacionados a la colocación de este tipo de servicio. Dicha información deberá ser presentada en el primer trimestre de cada año al Comité de Crédito.
- k) Solicitar al menos una vez al año la colaboración a la Dirección Actuarial y Económica o a la Gerencia de Pensiones, a fin de realizar en conjunto con el Área de Crédito y Cobro y la Sub Área Gestión Crédito un estudio de tasas que determine la tasa de interés activa ofrecida para los créditos hipotecarios del IVM.
- l) Brindar la asesoría legal y técnica al Comité de Crédito ante consultas referentes a las operaciones crediticias presentadas.

Artículo 4 “De la conformación del Comité de Crédito”.

Se constituye un Comité de Crédito, como máximo órgano responsable de la aprobación de los créditos hipotecarios y cualquiera modificación posterior de sus condiciones iniciales, el cual estará integrado por los siguientes funcionarios:

- a) El Gerente de Pensiones quien fungirá como Coordinador o su representante.
- b) El Director Financiero Administrativo, de la Gerencia de Pensiones, o podría ser su representante.
- c) El Gerente Financiero o su representante.

A su vez, el Gerente de Pensiones nombrará a un secretario técnico que tomará las actas del Comité y se encargará de la custodia de las mismas y el respectivo seguimiento a los acuerdos tomados.

Es obligación de los miembros de este Comité participar activamente en las sesiones efectuadas y solo en caso excepción o fortuitos podrán asistir sus representantes.

Los acuerdos de este Comité se tomarán por mayoría simple y deberán quedar plasmados en un libro de actas o registro electrónico, que deberá ser llevado y custodiado por el secretario técnico designado por la Gerencia de Pensiones. Asimismo, de conformidad con los Artículos N° 56 y N° 57, de la Ley General de la Administración Pública, las actas serán firmadas por el Gerente de Pensiones y aquellos miembros que hubiesen hecho constar su voto disidente. Los miembros del órgano colegiado podrán hacer constar su voto contrario al acuerdo adoptado, justificando los motivos y quedando exento de las responsabilidades que podrían derivarse de los acuerdos.

El Comité de Crédito sesionará al menos dos veces por mes, sin perjuicio de que se puedan realizar un número mayor de sesiones de trabajo durante el mes, para atender la demanda de créditos.

Los miembros titulares podrán nombrar a sus representantes en dicho Comité, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Gerente de Pensiones podrá nombrar, de forma temporal o permanente a su representante por medio de oficio dirigido a este Comité mediante el cual se justifique las razones por las cuales se da dicho nombramiento.
- b) El Gerente Financiero podrá nombrar, de forma temporal o permanente a su representante por medio de oficio dirigido a este Comité mediante el cual se justifique las razones por las cuales se da dicho nombramiento.
- c) El Director Financiero Administrativo podrá nombrar, en casos de excepción y de forma temporal a su representante en este Comité para lo cual remitirá oficio en donde se señale las razones por las cuales se da dicho nombramiento.

Artículo 5 “De las funciones del Comité de Crédito”.

Las funciones del Comité de Crédito serán las siguientes:

- a) Aprobar o no, las solicitudes de créditos cuyos montos sean superiores al 25% del límite máximo vigente de cada uno de los planes de inversión de los préstamos hipotecarios aprobados por Junta Directiva y otorgados con recursos del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, con base en la información y criterio técnico externado por la Subárea Gestión de Crédito del Área de Crédito y Cobros de la Dirección Financiera Administrativa de la Gerencia de Pensiones.
- b) Conocer y valorar la aprobación o no, de todas aquellas modificaciones solicitadas formalmente por los prestatarios o el notario que lleve la solicitud.
- c) Resolver los casos de refinanciamiento de la deuda pendiente.
- d) Otras funciones especiales que le asigne la Junta Directiva que se necesiten para la buena marcha de la gestión crediticia de la Caja.
- e) Conocer los informes trimestrales relacionados con la aprobación de los créditos realizados por la Dirección Financiera Administrativa, el Área de Crédito y Cobro y la Sub Área Gestión de Crédito de forma conjunta según los límites aprobados.
- f) Avalar y remitir a la Junta Directiva, las propuestas técnicas para la implementación de la Política de créditos hipotecarios anualmente para la aprobación definitiva. De igual manera, deberá avalar y remitir a la Junta Directiva, las propuestas técnicas para la implementación de nuevos instrumentos de crédito según las condiciones de mercado para su aprobación definitiva.
- g) Aprobar las demás propuestas técnicas desarrolladas por el Área de Crédito y Cobro y la Sub Área Gestión Crédito, mismas que serán avaladas por la Dirección Financiera Administrativa.
- h) El Comité por unanimidad podrá disponer cuando considere necesario para una mejor toma de decisiones, la participación en las sesiones de Comité de Crédito de profesionales (Peritos, Abogados, entre otros) con la finalidad de aclarar algún criterio técnico, quedando claro que su participación se limitará únicamente a rendir el criterio solicitado, por lo que tendrá voz, pero no voto.

Artículo 6 “De los montos de aprobación”.

La aprobación de estos créditos se regirá por las siguientes disposiciones:

- a) El Área de Crédito y Cobro mancomunadamente con Dirección Financiera Administrativa de la Gerencia de Pensiones podrán juntamente, aprobar los créditos hipotecarios solicitados por los afiliados del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte hasta

un tope máximo del 25% del límite vigente de cada uno de los planes de inversión de los préstamos hipotecarios aprobados por Junta Directiva. Dicha aprobación deberá ser realizada por el Jefe del Área de Crédito y Cobro y el Director de la Dirección Financiera Administrativa de la Gerencia de Pensiones respectivamente con la recomendación técnica del Jefe de la Subárea Gestión de Crédito.

- b) El Comité de Crédito de la Gerencia de Pensiones aprobará los créditos hipotecarios solicitados por los afiliados al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte cuyos montos superen el límite citado en el inciso a) hasta el monto máximo aprobado por la Junta Directiva según los diferentes planes de inversión hipotecarios.

Artículo 7 “De las líneas de crédito disponible”.

Se pueden conceder los siguientes tipos de préstamos hipotecarios:

- a) Compra o Construcción de casa de habitación.
- b) Compra de lote.
- c) Ampliación y/o mejoras de vivienda.
- d) Cancelación de hipoteca originados en los incisos a), b) y c), con entidades bancarias, asociaciones solidaristas, personas físicas y otras personas jurídicas, hipotecas que deberá estar debidamente inscrita en el Registro Nacional.
- e) Programas de construcción de vivienda, que desarrollen asociaciones solidaristas, cooperativas y sindicatos.
- f) Otros aprobados por la Junta Directiva.

Artículo 8 “De los requisitos para la formalización de los créditos”.

La Sub Área Gestión de Crédito del Área de Crédito de la Dirección Financiera Administrativa la Gerencia de Pensiones solicita los siguientes requisitos para la formalización de los créditos hipotecarios:

- a) Cédula de identidad vigente.

En casos de extranjeros deberán presentar cédula de residencia o documento de similar rango, establecido por el Gobierno de Costa Rica, mismo que deberá estar al día y en buen estado.

- b) Certificado de Estado Civil: En caso de que la C.C.S.S, cuente con acceso a las bases de datos del Tribunal Supremo de Elecciones no se estará solicitando ese documento.

En caso de solicitantes en unión de hecho, deberán presentar la Declaración Jurada establecida en el Anexo 1 de este Reglamento, en la que se indique el plazo de

convivencia de al menos tres años, tal y como lo señala el Código de Familia en su artículo N° 242.

- c) Constancia de Salario Solicitante y Codeudor.
- d) Reporte Crediticio para la entidad con Autorización. (SUGEF)
- e) Informe Literal de la finca a hipotecar, requisito que será verificado por parte de la C.C.S.S mediante el acceso al Portal Digital del Registro Nacional. Únicamente se solicitará a la persona usuaria cuando dicha información no se encuentre en las bases de datos del Registro Nacional.
- f) Plano catastrado de la finca ofrecida en garantía, requisito que será verificado por parte de la C.C.S.S mediante el acceso al Portal Digital del Registro Nacional. Únicamente se solicitará a la persona usuaria cuando dicha información no se encuentre en las bases de datos del Registro Nacional.
- g) Constancia de entidad financiera de cuenta corriente o ahorro del solicitante y/o vendedor.
- h) Crédito para compra de apartamento o casa en condominio: adjuntar copia de la escritura de la constitución del condominio y su respectivo reglamento. Con la finalidad de conocer el porcentaje del valor agregado de las áreas comunes que le corresponde a la propiedad que da en garantía.
- i) Acta de visto bueno para la venta si el dueño es una Sociedad Anónima.
- j) Para “Cancelación de Hipoteca”: deberá presentar una “Constancia del saldo de la hipoteca a cancelar” emitida por la entidad financiera acreedora.
- k) Opción de venta.
- l) Declaración jurada de otras deudas y rebajo de pensión.
- m) Para los planes de inversión “Compra de Lote”: el prestatario deberá adjuntar el documento de disponibilidad de agua, y dicha compra no supere los límites máximos establecidos por el Comité de Crédito.
- n) Constancia de una entidad financiera: con el número de cuenta de cliente o el IBAN del vendedor del inmueble, esto para efectos de realizar transferencia electrónica (SINPE) para el pago y formalización del crédito.

En casos de excepción y dependiendo del análisis administrativo realizado, la Administración podrá solicitar ampliación o aclaración adicional de la documentación aportada, de manera escrita, fundamentada y por una única vez.

Artículo 9 “Disposiciones especiales para otros trámites relacionados con créditos hipotecarios ya aprobados/ formalizados”.

a) Novación de Deudor.

- Ser cotizante activo para el Régimen de Invalidez Vejez y Muerte.
- Presentar los documentos que permitan evaluar su solvencia financiera para asumir su obligación. Según artículo 8 puntos b), c) y K) de este Reglamento

b) Liberación Parcial de Garantía.

- Presentar nota formal de la solicitud de liberación parcial de garantía.
- Presentar plano visado de la finca que queda en garantía. Sólo en caso de que la C.C.S.S, cuente con acceso a las plataformas digitales correspondientes no se estaría solicitando dicho requisito.
- Depositar los honorarios del perito valuador quien determinará si el bien seguirá siendo una buena garantía para la Institución. (El cobro se realizará con base a lo establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos).

c) Sustitución de Garantía.

- Solicitud expresa por medio de un oficio emitido por el prestatario, indicando que la finca a liberar y el motivo por el cual desea realizar el trámite. Además de detallar cual será la finca que desea aportar como garantía hipotecaria.
- Certificación literal de la finca y copia del plano catastrado de la nueva finca que se pretende aportar como garantía del préstamo. Requisitos que serán verificados mediante el acceso a la página del Registro Nacional. Únicamente se solicitarán al usuario cuando los mismos no se encuentren en las bases de datos del Registro Nacional.
- Copia de recibo del pago de impuestos municipales sobre bienes inmuebles del último trimestre, donde conste que la propiedad se encuentra al día con sus impuestos.
- Depositar los honorarios del perito valuador quien determinará si será el bien seguirá siendo una buena garantía para la Institución. (El cobro se realizará con base a lo establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos).

d) Del Refinanciamiento de la Deuda.

El prestatario tendrá la posibilidad de refinanciar la deuda que posee con la Institución, después de transcurridos 36 meses, desde el primer pago de la cuota del crédito, ampliando o disminuyendo el plazo de este.

e) Inscripción de la propiedad a adquirir a una sociedad anónima.

Cuando el prestatario desea inscribir la propiedad que se encuentra adquiriendo a nombre de una sociedad anónima, adicionalmente durante el proceso de formalización deberá entregar los siguientes requisitos:

- Recibo del pago de impuestos a las sociedades.
 - Certificación de la Personería Jurídica. Sólo en caso de que la C.C.S.S, cuente con acceso a las plataformas digitales correspondientes no se estaría solicitante dicho requisito.
 - Acta de la Asamblea de Accionistas aprobando la inscripción de la propiedad debidamente protocolizada.
 - Copia de la cédula de cada uno de los accionistas.
- Dichos requisitos serán verificados mediante el acceso a la página del Registro Nacional o en las bases de datos del Ministerio de Hacienda, según lo establecido en la Ley N° 9428 Impuesto a las Personas Jurídicas, únicamente se solicitarán al usuario, cuando los mismos no se encuentran en dichas bases de datos.

f) Cambio o eliminación del Codeudor:

- Presentar nota donde solicite formalmente la exclusión del Codeudor o cambio del Codeudor.
- Cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 8 en sus incisos: a), b), c), de este Reglamento con el propósito de realizar el estudio de capacidad de pago con la finalidad de comprobar que el deudor tiene la suficiente capacidad para asumir la deuda solo, o que el nuevo codeudor cumple con lo establecido para realizar dicho cambio.

g) Las propiedades a nombre de sociedades anónimas se podrán adquirir en cualquiera de las líneas hipotecarias presentes en el art. 7 de este reglamento. Siempre que se cuente con el Acta de la Asamblea ya sea ordinaria o extraordinaria donde se le dé el aval ya sea a un miembro de la sociedad anónima o de un tercero para hipotecar el bien inmueble.

Artículo 10 “De las condiciones de los créditos de vivienda con garantía hipotecaria”.

Los préstamos a los que se refieren el Artículo N° 7 del presente reglamento, deberán estar sujetos a las siguientes consideraciones:

- a) El monto del crédito no podrá exceder el 90% del valor del avalúo de la garantía ofrecida por el solicitante.
- b) Las tasas de interés de los créditos hipotecarios podrán ser reajutable o variables según las condiciones pactadas mismas que deberán estar consignadas tanto en la escritura de la constitución de hipoteca como en el contrato de crédito que se suscribirá al efecto.

Para tales fines, el Área de Crédito y Cobro y la Sub Área Gestión de Crédito en conjunto con la Dirección Actuarial y Económica presentarán a la Dirección Financiera Administrativa, la cual revisará y remitirá ante el Comité de Crédito, un informe que incluya una propuesta semestral sobre la evolución reciente de las tasas de interés en

el mercado nacional y sus determinantes, así como, los factores asociados con las tasas de interés de los préstamos del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, para su debida aprobación y ejecución . En caso de considerarse necesario, la Gerencia de Pensiones y el Comité de Crédito valorarán la presentación de la propuesta técnica ante la junta Directiva o en su defecto ante el Comité de Inversiones, para que se autorice el ajuste en las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

- c) La deuda devengará intereses corrientes vencidos y moratorios, lo cual tendrá sustento en los instrumentos de crédito aprobados por la Junta Directiva.

En caso de mora, la obligación devengará intereses al mismo tipo pactado para los intereses corrientes, en caso de que no haya sido consignado en la escritura de constitución de hipoteca, esto en conformidad con los artículos N° 497 y N° 498 del Código de Comercio vigente. Los intereses moratorios aplicarán sobre la amortización de los pagos no cancelados en la fecha y pago establecidos, sin detrimento de los intereses corrientes que la operación crediticia siga generando.

Para los efectos de la cobertura de los intereses en un crédito de construcción, durante el período de los desembolsos, el crédito devengará intereses corrientes por monto desembolsado, mismos que serán estimados en un inicio y se retendrán en el momento de la formalización.

Una vez realizada la liquidación en el último desembolso, es decir, 30 días antes del pago de la primera cuota, el monto por concepto de intereses se cancelará con la estimación retenida. Si existiera un saldo al descubierto, éste deberá ser asumido antes del pago de la primera cuota por parte del solicitante.

- d) Según lo establezca el instrumento crediticio vigente, el crédito contará con las condiciones financieras que regirán para establecer los recargos por concepto de pagos anticipados o cancelaciones totales.
- e) El plazo máximo para las diferentes líneas de crédito consignadas en el presente Reglamento, serán analizadas anualmente e incorporadas en la Política de Créditos Hipotecarios.

Artículo 11 “Sujetos de crédito hipotecario”.

Se considerarán como sujetos de crédito aquellas personas que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Todos los afiliados activos al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, que hayan cotizado al menos 12 cuotas en los últimos 18 meses, previos a la solicitud del crédito.
- b) Pensionados del Seguro de Pensiones de Invalidez, Vejez y Muerte.

- c) De los solicitantes extranjeros, se aceptarán únicamente aquellos cotizantes del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte que posean cédula de residencia al día.

Cuando sea solicitado y existan previamente convenios entre el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Banco Hipotecario de la Vivienda con asociaciones solidaristas y cooperativas que desarrollen programas de construcción de vivienda para los asegurados, cuyos beneficiarios sean afiliados activos del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte y que cumplan con lo especificado en el inciso a) del presente artículo.

Artículo 12 “De la obligatoriedad de estar al día con la Seguridad Social”.

En ningún caso se aprobarán préstamos a favor de aquellas personas, que estén morosas en la atención de sus obligaciones con la Institución, sean éstas por concepto de cuotas obrero-patronal, cuotas de trabajador independiente, servicios médicos, otros préstamos hipotecarios o cualquier otra obligación.

Artículo 13 “Del Codeudor Solidario”.

Se podrán constituir como codeudores solidarios los conyugues o parejas en unión de hecho del solicitante del crédito hipotecario, que coticen para los regímenes de pensiones del Magisterio Nacional y del Poder Judicial, mismos que si cotizan para el Régimen Salud y Enfermedad de la Caja Costarricense de Seguro Social, quien deberá cumplir con el Artículo N° 11 de este Reglamento.

Para las personas del mismo sexo que demuestren que conviven en unión de hecho podrán presentar a su compañera/o como codeudor solidario, si se ajustan a lo establecido en el Artículo N° 11 de este Reglamento.

No obstante, cuando la Administración razonadamente juzgue procedente podrá rechazar la garantía solidaria.

El solicitante podrá aportar máximo un codeudor solidario (en caso de ingreso familiar, se tomará el cónyuge como codeudor solidario). En el cálculo de la capacidad de pago del solicitante y el codeudor solidario, se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) El monto de la cuota mensual del préstamo más el pago de las respectivas pólizas de vida e incendio, no podrá ser mayor al 40% del ingreso líquido del solicitante o entre cónyuges. Si el solicitante presenta un codeudor solidario, que no sea el cónyuge, podrá comprometer hasta un 55% del salario líquido del deudor.
- b) En caso de que el solicitante o codeudor solidario posean otros ingresos por actividades económicas, podrá ser tomado en consideración, si dicho ingreso es reportado a la CCSS, mismo que deberá ser de al menos doce cuotas de los últimos dieciocho meses; debiendo estar al día con los pagos por estos conceptos.

- c) Para aquellos cotizantes que lo hacen en calidad de trabajadores independientes, el ingreso bruto será el equivalente al 100% del ingreso reportado a la CCSS.
- d) Cuando se trate de un pensionado del Seguro Invalidez, Vejez y Muerte, el 100% del monto mensual de la pensión representará su correspondiente ingreso bruto.

Artículo 14 “De las garantías”.

Para garantizar los préstamos hipotecarios, únicamente se aceptará hipoteca en primer grado. Las hipotecas de grado inferior se podrán aceptar solamente cuando la hipoteca anterior este constituida a favor de la CCSS, según la escala de aprobación establecida en el Artículo N°6 de este Reglamento.

Artículo 15 “De la valoración de las garantías hipotecarias”.

Las propiedades ofrecidas en garantía hipotecaria serán valoradas por peritos valuadores internos o externos, y los honorarios correrán por cuenta del prestatario, según tarifa (arancel) fijado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, en el caso que corresponda.

Los servicios ofrecidos por estos profesionales deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en el Instructivo emitido por la Sub Área Gestión Crédito.

Artículo 16 “De las Pólizas Colectivas de Aseguramiento y sobre Saldos Deudores”.

La Caja Costarricense de Seguro Social exigirá durante todo el plazo de la deuda, la suscripción al menos de una póliza de incendio, vida y póliza de desempleo sobre saldos deudores para deudor y/o codeudor- según corresponda en cada línea de crédito – mismas que podrán ser suscritas con la (s) pólizas (s) colectiva (s) vigente de la Institución o bien con un ente asegurador regulado por la SUGESE, que contemplen las coberturas básicas que cubran como mínimo lo establecido para viviendas de interés social. El pago total de las primas respectivas será asumido por el prestatario y/o su codeudor solidario. El Comité de Crédito aprobará, previo estudio técnico expuesto por la Sub Área Gestión de Créditos del Area de Crédito y Cobros, de la Dirección Financiera Administrativa de la Gerencia de Pensiones, la inclusión de alguna póliza adicional de acuerdo con las necesidades institucionales en afán de salvaguardar los recursos del IVM.

La falta de suscripción de las pólizas o la falta de pago de las primas, será motivo para tener por vencida la obligación y la hará exigible en su totalidad.

Para salvaguardar el valor y calidad de las garantías de los créditos otorgados, así como el pago del monto adeudado en caso de incapacidad total o muerte del deudor, toda operación de crédito hipotecario que se realice con la Institución deberá contar con las pólizas exigidas vigentes.

Las pólizas que suscriban deberán cumplir al menos con las siguientes condiciones:

Condiciones Generales:

- a) Que el monto asegurado sea igual al monto originalmente prestado o en su defecto al saldo de la deuda.
- b) Que el beneficio de la póliza sea en el 100% la Caja Costarricense de Seguro Social.
- c) Que contemplen las coberturas básicas que cubran como mínimo lo establecido para viviendas de interés social.

Condiciones Particulares

- a) En el caso de las **pólizas de vida**, las coberturas básicas a suscribir deberán ser de invalidez total y permanente, y muerte. Cuando se trate de **pólizas de incendio**, las coberturas básicas para cubrir el inmueble dado en garantía serán incendio, riesgos varios, inundación y deslizamiento y convulsiones de la naturaleza.
- b) Seguro Protección por desempleo, el cual tiene como objetivo brindar protección ante la posibilidad de quedarse sin empleo y no poder generar los ingresos normales para cumplir con la obligación crediticia, otorgando soporte económico al Asegurado.
- c) Que las pólizas de vida y/o incendio tengan vigencia anual y en esa misma periodicidad, se reporte a la CCSS el estado puntual de los pagos y renovaciones correspondientes.
- d) En todo caso la aseguradora debe respetar la exoneración de impuesto sobre la renta que goza la Institución.
- e) La Caja Costarricense de Seguro Social podrá suscribir pólizas colectivas siempre y cuando la entidad aseguradora, ofrezca como límite máximo de asegurabilidad el monto o tope de crédito de vivienda vigente, establecido por la Institución.
- f) Cuando se trate de pólizas individuales, en aquellos casos donde el monto del crédito solicitado a la Caja, supere el límite de aseguramiento autorizado por la entidad aseguradora, solo se financiará como máximo, hasta el monto que pueda ser cubierto mediante las pólizas de vida y/o incendio, según corresponda.
- g) El Comité de Crédito aprobará, previo estudio técnico expuesto por la Subárea Gestión de Crédito, la inclusión de alguna póliza colectiva adicional de acuerdo con las necesidades institucionales en el afán de salvaguardar los recursos del IVM.

La interrupción de los seguros en cualquier momento de la vida de la operación crediticia será causal para dar como exigible la garantía.

Artículo 17 “De la afectación a Patrimonio Familiar”.

En las operaciones de crédito hipotecario, cuyos planes de inversión corresponden a compra de vivienda, construcción y ampliación y/o mejoras, todos con garantía hipotecaria en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte constituidas por personas que ostentan una situación de vínculo conyugal o en unión de hecho, deberá presentar declaración jurada del vínculo de la pareja, según lo establecido en el artículo 8 del Reglamento. La propiedad dada en garantía se debe afectar al régimen de patrimonio familiar. Sin embargo, si esta propiedad fue adquirida por uno de los miembros de la pareja antes de constituirse como tal, quedará a criterio del propietario someter el bien en garantía al régimen de patrimonio familiar.

En los casos de las uniones entre personas del mismo sexo que participen, tanto como deudor y codeudor, la opción de venta deberá venir firmada por los dos y el notario asignado deberá realizar la creación de los dos derechos de la finca y que cada derecho corresponda al 50% de la propiedad en garantía.

Artículo 18 “De la formalización de los créditos hipotecarios”.

Los créditos hipotecarios deben quedar debidamente formalizados mediante la firma de contrato en escritura pública con relación a la constitución de la hipoteca de la operación crediticia, en un plazo máximo de tres meses calendario, contados a partir de la fecha en que el Comité de Crédito remite las solicitudes de créditos hipotecarios aprobados. De igual forma, contará el plazo estipulado en este párrafo, cuando la aprobación la realice de forma conjunta la jefatura del Área de Crédito y Cobro y el Director Financiero Administrativo de la Gerencia de Pensiones, al momento de remitir la documentación referente a la aprobación de los citados créditos. Dicha escritura ante el notario designado por el Sistema de Gecredit.

Los servicios de notariado podrán ser presentados por profesionales en derecho externos contratados según la normativa que rija la materia, o de igual manera, esta labor podrá ser desarrollada por profesionales internos previa autorización de la Junta Directiva, cuyo proceso no devengara honorarios legales.

Los servicios ofrecidos por estos profesionales deberán ajustarse a los lineamientos establecidos por la Sub Área Gestión de Crédito.

Los honorarios y/o gastos de inscripción de la escritura constitutiva correrán por cuenta del prestatario y podrán ser asumidos en el préstamo siempre y cuando la garantía y la capacidad de pago así lo permitan.

Artículo 19 “Del desembolso en la formalización de los créditos hipotecarios”.

El giro total del monto por concepto de préstamo hipotecario en las siguientes líneas de crédito: compra de casa, compra de lote o cancelación de hipoteca que pesen sobre la propiedad ofrecida en garantía; se realizará en el momento en que se firma la escritura pública, ante el notario debidamente autorizado para tal efecto.

El control de los desembolsos de los recursos al momento de la formalización será ejercido por la Sub Área Gestión de Crédito y el Área de Crédito y Cobro en forma conjunta, mismos que se realizarán por medio de transferencia electrónica o cheques.

Artículo 20 “De las condiciones de los créditos de los planes de inversión de construcción”.

El monto del préstamo concedido en la línea de construcción de casa se empezará a girar al prestatario, una vez que el notario responsable de la formalización presente ante la Sub Área Gestión de Crédito, copia del testimonio de la escritura y boleta de presentación ante el Registro Nacional. El desembolso de este crédito se realizará por avance de obra y previo a la culminación de la construcción, el prestatario únicamente pagará intereses corrientes sobre los saldos girados, Intereses corrientes que están contemplados en el monto total del préstamo otorgado.

Artículo 21 “De la conformación del expediente de Crédito”.

La información recibida del usuario deberá ser manejada con extrema confidencialidad. Deberá ser guardada en expedientes físicos o digitales que incluyan el análisis e informes presentados ante los diferentes niveles de aprobación, en los cuales constará los términos y condiciones de los créditos aprobados, la correspondencia cruzada con el usuario y la documentación legal y técnica respectiva.

Artículo 22 “De la supervisión e inspección de obras financiadas con préstamos para construcción”.

La Sub Área Gestión de Crédito, por medio de los profesionales internos y/o externos contratados por la Institución, ejercerá el control necesario para determinar el avance de las obras en construcción del Sistema de Préstamos Hipotecarios del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, con el propósito de autorizar los desembolsos de los préstamos otorgados. Los honorarios de estos profesionales supervisores serán cubiertos por el prestatario mediante retención por “fiscalización de la obra” (corresponde a un porcentaje del monto asignado para construir, que se encuentra normado por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica); rubro que estará incluido dentro de los gastos de formalización. En el caso de que se observen cambios importantes en el tipo de construcción, variaciones

en dimensiones y calidad de los materiales, los supervisores suspenderán la autorización de nuevos desembolsos, hasta tanto no se justifique la situación.

Los profesionales internos ejercerán su labor previa autorización del Comité de Crédito.

(Modificación según acuerdo de Junta Directiva 8551, artículo 18 celebrada el 15 de diciembre 2011)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Transitorio Único.

En el caso de que existan solicitudes de crédito presentadas con anterioridad a la aprobación del presente reglamento que aún se encuentren en trámite, las mismas deberán resolverse en conformidad con el reglamento que se encontraba vigente al momento de presentar la solicitud ante la Sub Área Gestión de Crédito.

Las disposiciones contempladas y aprobadas en el Reglamento propuesto derogan el Reglamento aprobado en el artículo 31 de la Sesión 8114 del 07 de diciembre de 2006, así como sus modificaciones posteriores.

El presente reglamento empezará a regir a partir de su publicación en el Diario oficial La Gaceta.

Anexo 1; DECLARACIÓN JURADA

Quienes suscriben _____ (nombre completo), mayor de edad, en unión de hecho, de profesión _____ cédula de identidad o residencia número _____ de nacionalidad _____ y, _____ (nombre completo), mayor, en unión de hecho, profesión _____ cédula de identidad o residencia número _____ de nacionalidad _____ residentes de _____ (dirección exacta), quienes en pleno disfrute de nuestras capacidades físicas y mentales y conociendo las penas con que la Ley Penal de Costa Rica, castiga el delito de Falso Testimonio y Perjurio. DECLARAMOS BAJO DE FE DE JURAMENTO LO SIGUIENTE: Que tenemos aproximadamente _____ años de convivir en unión de hecho, siendo nuestra unión pública, notoria, única y estable. Manifestamos que la información suministrada es real y no se brindan datos falsos. Declaramos lo anterior a efectos de cumplir con uno de los requisitos solicitados para la obtención de un préstamo hipotecario con la Caja Costarricense de Seguro Social. Es todo. De conformidad con lo anterior juntos firmamos en la ciudad de _____ a las _____ horas del _____ de _____ del año _____.

Firma

Firma

Control de documentos

Código	Nombre del documento	Responsable	Soporte de Archivo	Acceso autorizado
GP-DFA-ACC-RE001	Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte	Área de Crédito y Cobros Dirección Financiera Administrativa	Digital	Tanto usuarios internos como externos de la CCSS

Control de cambios en el documento

Referencia	Fecha	Descripción del cambio
Se actualizó el Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte según lo aprobado por Junta Directiva en el artículo 9° de la sesión N° 9193, celebrada el 29 de julio de 2021	29-07-2021	Se modificaron los artículos del 1 al 22
Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte	29-07-2021	Debido a que el Reglamento anterior no tenía código se le generó por normativa vigente un <u>código</u> que está conformado se la siguiente forma: Gerencia – Dirección- Área – tipo de documento – número GP-DFA-ACC-RE001
Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte	29-07-2021	Se realizó una actualización total del documento aprobado en el 2006 en la sesión 8114, artículo 31, celebrada 07 el diciembre de 2006, en la versión aprobada por Junta en el artículo 9° de la sesión N° 9193, celebrada el 29 de julio de 2021, por lo que este reglamento corresponde a la <u>versión 02</u>