

15

nº 15

CAJA DE SEGURO SOCIAL
DIRECCION EJECUTIVA DE INGRESOS
DEPARTAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Proyecto de Reglamento de Préstamos Hipotecarios presentado por
la Dirección General, revisado por el Consejo Técnico y aprobado
por Comisión de Junta Directiva.

1 9 7 8

INDICE

TITULO	I. PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA PROPIA DEL ASEGURADO	1
Capítulo	I. Naturaleza y Modalidades de los Préstamos Hipotecarios a Asegurados	1
Capítulo	II. De los Asegurados Aptos para Contratar un Préstamo Hipotecario y Condiciones Fundamentales para su Otorgamiento	2
Capítulo	III. De la Capacidad Adquisitiva de los Asegurados, de los Avalúos y Monto de los Préstamos	4
Capítulo	IV. De las Tasas de Interés y los Plazos	8
Capítulo	V. De los Desembolsos-Garantías y Formas de Pago para estos Tipos de Préstamos	9
Capítulo	VI. De los Organismos Administrativos Competentes y de la Tramitación de los Préstamos	16
TITULO	II. PRESTAMOS HIPOTECARIOS ESPECIALES	21
Capítulo	I. De la Naturaleza y Finalidad	21
Capítulo	II. De las Tasas de Interés y Plazos	22
Capítulo	III. De los Requisitos para estos Tipos de Préstamos	23
TITULO	III. DE LOS ASEGUROS COMO GARANTIA DE LAS INVERSIONES	27
TITULO	IV. DE LA VENTA DE PROPIEDADES DE LA CAJA	29
TITULO	V. DISPOSICIONES GENERALES	32

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

TITULO I

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA PROPIA DEL ASEGURADO

CAPITULO I

NATURALEZA Y MODALIDADES
DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS A ASEGURADOS

ARTICULO 1.- La Caja de Seguro Social podrá conceder a sus asegurados préstamos con garantía hipotecaria para fomentar, esencialmente, la construcción de vivienda propia, con las condiciones y limitaciones de este Reglamento y previa recomendación de la Dirección General y aprobación por parte de la Junta Directiva.

Parágrafo: Se entiende por vivienda propia la que obtenga o adquiera el asegurado en plena propiedad, para ser ocupada por éste como residencia de un modo permanente y sin fines comerciales ni de lucro.

ARTICULO 2.- Los préstamos hipotecarios que conceda la Caja de Seguro Social para vivienda de sus asegurados, serán invertidos única y exclusivamente para los fines especificados en los respectivos contratos y serán de las siguientes modalidades:

- 1.- Construcción de vivienda-residencia propia en terreno propio; incluido el Régimen de Propiedad Horizontal;
- 2.- Adquisición de terreno y residencia en él construída, dentro de las condiciones establecidas en este Reglamento; incluido el Régimen de Propiedad Horizontal.
- 3.- Reparación y/o mejoras de la vivienda del asegurado previamente hipotecada con la Caja de Seguro Social;

4.- Compra de terreno y casa de tipo residencial, siempre y cuando dicho terreno sea propiedad de la Nación, Municipio o de Entidades Autónomas del Estado, tal como lo establece el artículo 38-A de la Ley Orgánica de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 3.- La Caja de Seguro Social podrá efectuar préstamos hipotecarios a los asegurados, a objeto de que se transfieran saldos hipotecarios por vivienda propia, dentro de las condiciones y limitaciones de este Reglamento.

CAPITULO II

DE LOS ASEGURADOS APTOS PARA CONTRATAR UN PRESTAMO HIPOTECARIO Y CONDICIONES FUNDAMENTALES PARA SU OTORGAMIENTO

ARTICULO 4.- En la concesión de los préstamos hipotecarios para el fomento de vivienda propia, la Caja considerará principalmente la seguridad de la inversión. Para ello prestará especial atención a la capacidad de pago del asegurado, y sus condiciones personales.

ARTICULO 5.- Para obtener un préstamo hipotecario, además de la capacidad adquisitiva, el asegurado deberá tener acreditadas en su cuenta individual por lo menos diez y ocho (18) cuotas mensuales anteriores a la presentación de la solicitud y estar cotizando en los últimos seis (6) meses anteriores a la misma.

Parágrafo 1º: Cuando se trate de solicitudes para préstamos hipotecarios menores de B/ 10,000.00, se exigirán por lo menos doce (12) cuotas.

63

Parágrafo 2º: El asegurado deberá comprobar previamente que no es dueño de ninguna vivienda y que no ha sido favorecido con el otorgamiento de un préstamo hipotecario durante un período de cinco (5) años anteriores a la solicitud.

ARTICULO 6.- Para el trámite de un préstamo hipotecario de construcción, el asegurado deberá comprobar previamente que posee título de propiedad sobre el terreno donde va a construir, y que el mismo se encuentra libre de gravámenes.

También podrán obtener un préstamo hipotecario de construcción, aquellos asegurados a quienes se les haya concedido un préstamo de acuerdo con el artículo 38-A de la Ley Orgánica de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 7.- La Caja de Seguro Social podrá conceder préstamo para construcción, cuando el asegurado tenga un contrato de arrendamiento sobre un terreno con el Ministerio de Vivienda u otra Entidad Oficial, siempre que dicho contrato sea traspasado a la Caja de Seguro Social y se celebre por un término igual al plazo de la deuda hipotecaria y al tenor del artículo 38-A de la Ley Orgánica.

ARTICULO 8.- La Caja podrá conceder préstamos hipotecarios a los asegurados que sean arrendatarios de terrenos Municipales, siempre que presenten copia autenticada del Acuerdo Municipal aprobando el contrato referente al terreno para la construcción de vienda propia.

En estos casos, la Caja de Seguro Social retendrá la última partida a la que se refiere el artículo veintiseis (26) de este Reglamento, hasta tanto el deudor hipotecario presente a la Insti

tución el título constitutivo de dominio y la escritura en que consta el contrato de préstamo hipotecario, debidamente inscrito en el Registro Público.

El acuerdo Municipal mencionado deberá contener una autorización para que en caso de remate, la Caja o terceros, subrogaren al beneficiario en todos sus derechos.

ARTICULO 9.- Las construcciones de vivienda propia y cualquier otro bien que sea dado en garantía a la Institución, deberán estar dentro de las Urbanizaciones aprobadas por el Ministerio de Vivienda y reunir las condiciones establecidas para las áreas Urbanas y Sub-Urbanas.

CAPITULO III

DE LA CAPACIDAD ADQUISITIVA DE LOS ASEGURADOS, DE LOS AVALUOS Y MONTO DE LOS PRESTAMOS

ARTICULO 10.- Para determinar la capacidad adquisitiva del solicitante podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su cónyuge o compañera y los de sus padres o hermanos siempre y cuando compartan la misma vivienda. Se considerará que califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda del 33% de tales ingresos.

Parágrafo 1º: La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de exigir que se constituyan en co-deudores solidarios del compromiso hipotecario, algunos o todos los familiares cuyos ingresos hayan sido considerados para los efectos de la capacidad adquisitiva del solicitante, en cuyo caso se incorporará esta situación en la escritura de contrato.

Parágrafo 2º: Los ingresos personales, cuando se trate de salarios se comprobarán en la cuenta individual, del asegurado en la Caja. Cuando se trate de rentas adicionales siempre que sean efectivas y de carácter permanente, se exigirá la presentación de la Declaración Jurada de Rentas del Ministerio de Hacienda y Tesoro de los dos años calendarios anteriores a la solicitud, acompañados de los respectivos recibos depago. En estos casos se aceptarán únicamente aquellas declaraciones que hayan sido presentadas en la fecha que señala la ley.

ARTICULO 11.- El monto del préstamo hipotecario que se conceda a los asegurados, será considerado en base a la capacidad adquisitiva del solicitante y al avalúo del proyecto a construir o del inmueble a adquirir, que efectúe la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 12:- La Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de B/.50.000.00, en cuyo caso el monto total del préstamo respectivo podrá ser pagado en efectivo o mediante Bonos o Títulos del Estado.

ARTICULO 13.- Para el avalúo de las propiedades se considerará el valor del terreno que será fijado de acuerdo a los procedimientos usuales.

Se apreciará asimismo, el tipo de vivienda, si se tra-

ta de unifamiliar tipo chalet, Duplex, Apartamento en el régimen de propiedad horizontal, la calidad de los materiales y las condiciones técnicas de la obra. Al efecto, se considera parte integrante de este reglamento las Especificaciones Generales, que en materia de construcción existen en la Institución.

La Junta Directiva, mediante Resolución periódicamente fijará los valores máximos que regirán para todo el territorio nacional, de manera que los avalúos guarden relación con los costos reales y protejan las inversiones de la Caja:

ARTICULO 14.- Para garantizar las inversiones, los valores señalados en el artículo anterior serán determinados por la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social, mediante inspección ocular practicada a la finca y el análisis de la documentación pertinente.

ARTICULO 15.- Cuando se trate de préstamos para construcción de vivienda propia se concederá el 100% del avalúo oficial del proyecto de construcción.

ARTICULO 16.- En los casos de adquisición de terreno y vivienda nueva sobre él construida, el monto del préstamo se determinará de acuerdo a la siguiente tarifa:

- a) Por los primeros B/ 20,000.00 del avalúo oficial se concederá el 100%.
- b) Por los siguientes B/ 10,000.00 el 90%.
- c) Por la cantidad restante hasta el tope máximo establecido, el 80%.

Parágrafo: Para efectos de lo que se establece en este artículo, se entiende por vivienda nueva aquella con menos de dos (2) años de construída, lo cual deberá comprobarse con la documentación correspondiente.

ARTICULO 17.- En los casos de viviendas con más de dos (2) años de construída, la tarifa a aplicar será la siguiente:

- a) Por los primeros B/ 15,000.00 - 90% del avalúo.
- b) Por los siguientes B/ 15,000.00 - 80%.
- c) Por la cantidad restante hasta el tope máximo establecido, 70% del respectivo avalúo oficial.
- d) Cuando se trate de préstamos hipotecarios financiados en su totalidad con Bonos o Títulos del Estado se podrá prestar hasta el 100% del avalúo resultante.

ARTICULO 18.- Cuando se trate de préstamo adicional para reparaciones y/o mejoras a la vivienda, previamente hipotecada con la Caja de Seguro Social se podrá conceder hasta el 100% del avalúo oficial.

El monto de los préstamos adicionales para reparaciones y/o mejoras no podrá exceder del 50% del préstamo original concedido y sumado al saldo del préstamo original no podrá ser mayor del tope máximo que se puede otorgar según las condiciones y limitaciones señaladas en este Reglamento. Estos préstamos sólo podrán concederse dos (2) años después de constituída la hipoteca original con la Caja.

ARTICULO 19.- En los casos a que se refieren los artículos 7 y 8 de este Reglamento, el monto del préstamo no podrá

exceder del 90% del valor de la construcción, según el avalúo de la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social.

CAPITULO IV

DE LAS TASAS DE INTERES Y LOS PLAZOS

ARTICULO 20.- Los préstamos hipotecarios para construcción de viviendas que la Caja de Seguro Social conceda a sus asegurados, devengarán una tasa de interés no menor de 8 1/2% anual durante los primeros cinco (5) años, a partir del primer desembolso y una tasa no menor del 9% anual en los años restantes y se concederán por un plazo máximo de veinticinco (25) años. *(vergo de)*

ARTICULO 21.- Los préstamos para la construcción de vivienda o para la adquisición de terreno y vivienda sobre él construída, devengarán una tasa de interés no menor de 9% anual, cuando el préstamo a conceder sea hasta *35.000.00* B/.50.000.00 devengará un interés no menor del 10%, y se concederán a un plazo no mayor de 25 años.

ARTICULO 22.- Los préstamos adicionales para reparaciones y/o mejoras a que se refiere este Reglamento, se sumarán al valor del préstamo hipotecario original, a efecto, de aplicar lo contenido en los Artículos 12 y 21 del presente Reglamento. Tal concesión no alterará el plazo ni la tasa de interés correspondiente al saldo del préstamo originalmente concedido.

PARAGRAFO: Derógase a partir de la vigencia de la presente modificación a los Artículos 12, 21 y 22, el Artículo 20 del Reglamento de Préstamos Hipotecarios.

ARTICULO 23.- Los préstamos para transferir a la Institución créditos hipotecarios otorgados a asegurados por parte de entidades financieras, se otorgarán a un interés no menor de 12%, y sólo por el saldo que mantenga el solicitante en la entidad financiera correspondiente.

anual y por un plazo no mayor de 25 años.

- b) Cuando la transferencia de un préstamo hipotecario provenga de una entidad particular, el financiamiento se otorgará a una tasa de interés no menor de 9% y a un plazo no mayor de 20 años, y el pago se hará solamente en Bonos aceptados por su valor nominal con vencimiento no menor de 10 años a partir de la transferencia,

Parágrafo: En los casos de transferencia dentro de la misma Institución se aplicará la norma establecida en el literal a) de este artículo.

Parágrafo: Las nuevas tasas de interés que se señalan en el presente Capítulo, se aplicarán a los préstamos concedidos a partir de la aprobación de este Reglamento, por lo que no afectarán los préstamos que han sido aprobados con anterioridad al mismo.

ARTICULO 24. En todos los casos de préstamos hipotecarios para vivienda, el límite máximo correspondiente a la suma de la edad del asegurado y el plazo de la deuda, no excederá de setenta (70) años.

CAPITULO V

DE LOS DESEMBOLSOS - GARANTIAS Y FORMAS DE PAGO PARA ESTOS TIPOS DE PRESTAMOS

ARTICULO 25. Para efectuar el desembolso de cualquier tipo de préstamo, es requisito indispensable que la parte interesada entregue a la Institución la escritura contentiva del contrato de préstamo con garantía de primera hipoteca y anticresis, debidamente inscrita en el Registro Público.

ARTICULO 26. En los casos de préstamos para construcción de vivien-

el artículo anterior, se procederá a realizar el pago en cinco (5) partidas iguales. Para ello será necesaria la confirmación del avance de la obra por la Dirección de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social y refrendada por el deudor, así:

- 1º Al terminarse las fundaciones, muros de retención, relleno perfectamente apisonado y la tubería negra subterránea dentro del edificio, debidamente aprobada;
- 2º Al terminarse las plantas del piso, paredes exteriores o interiores, vigas de amarre y tubería eléctrica dentro de las paredes;
- 3º Al terminarse el armazón del techo con papel asfaltado, si éste es de tejas o de materiales similares, o de zinc, o ser removidas las formaletas del techo, si éste es de concreto, paredes repelladas totalmente, salidas eléctricas en el cielo-raso y marcos de puertas y ventanas colocados;
- 4º Al terminarse la colocación de las tejas del techo y alero o terminado el techo con otros materiales, mosaicos, tanques sépticos, puertas y ventanas colocadas;
- 5º Al terminarse la construcción a satisfacción de la Caja de Seguro Social y de acuerdo con los planos y especificaciones correspondientes y tal como se indica en el artículo 28 de este Reglamento, la Dirección

71

de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social practicará una inspección final de la obra, con asistencia del prestatario y el contratista y levantará un acta suscrita por las partes, en la que conste la entrega y recibo satisfactorio de la obra.

Parágrafo:

Para la entrega de cada una de las partidas a que se hace referencia anteriormente, el contratista está obligado a presentar el Paz y Salvo de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 27.-

En los casos de préstamos para construcción dentro del régimen de propiedad horizontal, los desembolsos podrán efectuarse en cinco (5) partidas iguales.

En el caso de los préstamos adicionales para reparaciones y/o mejoras, los desembolsos podrán efectuarse en tres (3) partidas de conformidad con el avance de la obra.

En ambos casos, tales entregas se realizarán de conformidad con el avance de la obra y el criterio favorable de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social referendadas en el primer caso, por los deudores o por el representante legal y por el deudor en el último caso.

Parágrafo:

En el caso de los préstamos de construcción en el régimen de propiedad horizontal, el valor de cada una de las partidas se imputará proporcionalmente a cada uno de los copropietarios-prestatarios en función del monto de sus préstamos.

ARTICULO 28.-

La entrega de las partidas señaladas en los artí-

culos 26 y 27 reducidas en un diez por ciento (10%), se hará directamente a favor del contratista, luego que la Dirección de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social ^Y apruebe el pago de las cuentas respectivas, por haber comprobado la debida realización de los trabajos a que ellas se refieren.

Las sumas retenidas constituyen una fianza adicional, para garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas al contratista por el contrato de construcción y los planos y especificaciones. Esta fianza, menos el valor de las reclamaciones imputables a la misma, será devuelta al contratista después que el prestatario y la Caja reciban la obra a su entera satisfacción y el contratista presente su Certificado de Paz y Salvo con la Caja, En caso de que el prestatario no acepte la obra, el Director General de la Caja decidirá lo que estime justo y conveniente, luego de escuchar los puntos de vista e informe del prestatario, el contratista y la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social.

El pago de la quinta y tercera partida de que tratan los artículos 26 y 27 respectivamente más el total de las retenciones correspondientes al 10% a que se refiere el presente artículo, se hará efectivo cuando el prestatario presente los documentos exigidos por la Caja lo cual deberá realizarse dentro de los primeros quince (15) días siguientes al levantamiento del acta a que se alude en el artículo 26, plazo éste que podrá ser prorrogado a juicio de la Caja.

Los documentos a entregar son los siguientes:

- a) Escritura de declaración de mejoras debidamente inscri-

ta en el Registro Público;

- b) Permiso de ocupación del Ingeniero Municipal;
- c) Carta del prestatario, en el sentido de que acepta la obra a su entera satisfacción.

Además, de los documentos indicados, cuando se trate de obras sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, será necesario adjuntar la Escritura de incorporación del edificio a dicho régimen, el reglamento de copropiedad y la escritura de segregación respectiva.

ARTICULO 29.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 28, si el prestatario no cumpliera con la entrega de los documentos correspondientes, la Caja de Seguro Social ordenará a través de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura la preparación de un informe detallado que refleje la disconformidad y justificación del prestatario, para que la Dirección General resuelva lo pertinente.

ARTICULO 30.- Si el deudor se hubiere comprometido a invertir fondos propios en la construcción, estará obligado a emplearlos en primer término.

Si terminadas las obras previstas, quedare aún un saldo a favor del prestatario, éste se considerará como abono extraordinario sobre la deuda.

ARTICULO 31.- La persona o firma constructora que el interesado propusiere para la ejecución de la obra, deberá ser de reconocida competencia técnica y solvencia financiera, y debidamente autorizada para ejercer la profesión, reservándose la Caja el derecho de

rechazar el contratista que no llene estos requisitos.

En todos los casos las obras se ejecutarán por contrato a precio global fijo, que incluya todos los gastos. El contratista firmará la escritura de préstamo comprometiéndose a efectuar, la obra por la suma fijada y en el plazo acordado.

El contratista consignará previamente en el Departamento de Préstamos Hipotecarios, una garantía ó Bono de cumplimiento expedido por empresa aseguradora aceptada por la Caja, por un valor no menor del cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción, fijado por la Caja de Seguro Social, garantía que se mantendrá vigente hasta un (1) año después de terminada y aceptada la construcción a satisfacción de las partes; para responder de defectos posteriores de construcción.

ARTICULO 32.- Cuando el monto del préstamo sea inferior al valor de la construcción, el deudor consignará previamente ante la Caja un depósito en efectivo, por la diferencia entre el monto del préstamo y el valor de la construcción señalado en el respectivo contrato celebrado entre el dueño y el contratista.

ARTICULO 33.- Desde el momento de la firma del contrato de préstamo con seguro colectivo, el deudor estará obligado a pagar las primas de seguro correspondientes, más los intereses computados según el artículo veinte (20) de este Reglamento sobre las partidas del préstamo que se vayan retirando conforme al avance de la construcción.

En los préstamos de construcción el servicio de la deu

da empezará el día primero (1º) del mes siguiente a aquel en que sea recibida la vivienda y en los otros casos a partir del desembolso del préstamo.

Para responder del pago de los intereses durante el período de construcción, lo mismo que de las primas del seguro respectivo, el deudor deberá depositar, antes de la firma del contrato, una suma equivalente al dos por ciento (2%) del valor del préstamo concedido. Esta suma no será exigida para préstamos adicionales.

Finalizada la construcción se efectuará la liquidación correspondiente, con el objeto de determinar el saldo a favor o en contra del deudor hipotecario.

PARAGRAFO: Cuando se trate de desembolsos por préstamos adicionales, los intereses se computarán según lo establece el Artículo 22 de este Reglamento.

ARTICULO 34.- Los desembolsos para préstamos de construcción, los adicionales para reparaciones y/o mejoras y los préstamos para adquisición de terreno y vivienda nueva, según el artículo 16 de este Reglamento, podrá realizarse en efectivo.

ARTICULO 35.- Ningún desembolso a consecuencia de un préstamo hipotecario podrá ser en efectivo si al momento de la aprobación del préstamo por parte de la Junta Directiva, ha transcurrido el período de dos (2) años a que se refiere el párrafo del artículo diez y seis (16).

No obstante, en los casos de transferencias de préstamos que provengan de una Entidad Estatal, el pago deberá realizarse en efectivo.

ARTICULO 36.- Los desembolsos para préstamos de adquisición de terreno y vivienda con más de dos (2) años de construída y los de préstamos de transferencias de una entidad financiera hacia la Institución se harán solamente mediante valores del estado, previa negociación con las partes interesadas.

PARAGRAFO: La Junta Directiva no aprobará ninguna transferencia de préstamos que no se ajuste a las limitaciones señaladas en este artículo.

Institución, se harán preferiblemente mediante valores del estado previa negociación con las partes interesadas.

ARTICULO 37.- La cuota mensual para un préstamo hipotecario de vivienda podrá ser constante o creciente y no podrá ser menor de lo que resulte suficiente para cubrir intereses, primas de seguro de vida e incendio y amortización, y pagarse dentro del mes de facturación.

Para garantizar el cumplimiento de este artículo la Caja de Seguro Social se reserva el derecho de exigir el descuento directo que corresponda, al tenor de lo que establece la ley 55 del 7 de septiembre de 1976.

ARTICULO 38.- Los prestatarios podrán efectuar abonos extraordinarios a su préstamo, los cuales podrán ser aplicados al pago de mensualidades adelantadas o bien como un abono al saldo del capital.

Parágrafo: Cuando el prestatario desee disminuir el monto de la mensualidad de su préstamo, como resultado de un abono extraordinario, el mismo no podrá ser inferior al 10% del saldo del préstamo a la fecha del abono.

CAPITULO VI

DE LOS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS COMPETENTES Y DE LA TRAMITACION DE LOS PRESTAMOS

ARTICULO 39.- La Junta Directiva, la Dirección General y la Dirección Ejecutiva de Ingresos a través de su Departamento de Préstamos Hipotecarios, constituyen los organismos administra-

tivos encargados de la dirección y control de la política de inversiones que en materia de préstamos hipotecarios se especifica en el presente reglamento.

ARTICULO 40.- El Departamento de Préstamos Hipotecarios es responsable de la ejecución de los Programas de Inversiones que en materia de préstamos hipotecarios desarrolla la Institución.

En tal virtud, deberá diseñar la programación presupuestaria, de acuerdo a los lineamientos que anualmente o por períodos prudenciales de tiempo señale la Dirección General y la Junta Directiva.

ARTICULO 41.- En todos los préstamos hipotecarios se requerirá la recomendación previa del Director General y la aprobación de la Junta Directiva. En consecuencia, una vez cumplido el trámite señalado en este reglamento el Departamento de Préstamos Hipotecarios remitirá el expediente a la Dirección General, para su consideración.

ARTICULO 42.- Las solicitudes para préstamos de vivienda propia deberán presentarse acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad del terreno debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, o contrato de arrendamiento según el caso; o copia auténtica de la justificación de dominio extendida por el Municipio;
- b) Partida de nacimiento;
- c) Certificado de Registro de la Propiedad en el cual cons

te que el solicitante es dueño único del terreno en donde va a edificar y que la propiedad está libre de gravámenes. Además, debe certificar que dicho solicitante no posee vivienda propia;

- d) Anteproyecto de la residencia preparado por un arquitecto idóneo. Deberá constar de la planta, una sección y la fachada principal, con indicación de la escala ó escalas empleadas.

Este anteproyecto deberá ser aprobado por Ingeniería Municipal ó la Autoridad competente.

- e) El presupuesto del contratista y una copia de las especificaciones generales de construcción ajustadas a las requeridas por la Caja de Seguro Social. Las especificaciones deben ser firmadas en todas sus hojas por el solicitante del préstamo y el contratista.
- f) Plano topográfico y de localización del terreno;
- g) Certificado de Paz y Salvo del Impuesto sobre la Renta;
- h) Certificado de Paz y Salvo del Impuesto sobre inmueble y del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales;
- i) Fotocopia de la cédula de identidad personal y Paz y Salvo de la Caja de Seguro Social;
- j) Certificados de trabajo con indicación del salario y saldo disponible.

Parágrafo 1.- Cuando se trate de construcciones dentro del régimen de propiedad horizontal además de lo señalado en los literales anteriores, deberá acompañarse de un ante-proyecto del reglamento de copropiedad que será utilizado y cualquiera otro documento que la Caja estime conveniente.

Parágrafo 2.- Cuando se trate de solicitudes para la compra de terreno y casa de tipo residencial a que se refiere el artículo 38-A de la Ley Orgánica de la Caja, se presentarán además de los documentos mencionados, los planos de la vivienda, el título de propiedad y el certificado del Registro Público para comprobar la propiedad del inmueble que se desea adquirir.

En casos de solicitudes para la compra de terreno y casa de tipo residencial en repartos o urbanizaciones donde las viviendas son construídas en grupos, no será necesario presentar el título de propiedad ni el Certificado del Registro Público para comprobar la propiedad del inmueble que se desea adquirir. El Certificado de Paz y Salvo del inmueble será el de la finca madre.

De ser aprobado el préstamo por la Junta Directiva, se llenarán todos los requisitos en una misma escritura, es decir, segregación del lote de terreno, declaración de mejoras, compra del inmueble por el propietario y el Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis.

Parágrafo 3.- Cuando se trate de adquisición de vivienda dentro del régimen de propiedad horizontal, además de los requisitos señalados anteriormente, se exigirá lo siguiente:

- a) Certificado del Registro Público, Sección de la Propiedad Horizontal.
- b) Declaración del Ministerio de Vivienda en el sentido de que el edificio llena los requisitos aplicables al Régimen de Propiedad Horizontal.
- c) Copia autenticada del Reglamento de Copropiedad que regule adecuadamente el uso y disfrute de los bienes comunes, debidamente aprobado.
- d) Planos completos del edificio: Planta arquitectónica y del apartamento propiamente.

ARTICULO 43.- Las solicitudes deberán ser presentadas en los formularios especiales de la Caja de Seguro Social que se pondrán a disposición de los interesados con las limitaciones que correspondan y serán presentadas al Departamento de Préstamos Hipotecarios de la Dirección Ejecutiva de Ingresos.

ARTICULO 44.- El Departamento de Préstamos Hipotecarios notificará al asegurado de la resolución de la Junta Directiva.

El asegurado deberá formalizar su préstamo, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se le ha notificado que su solicitud de préstamo fue aprobada.

Transcurrido este plazo, la aprobación se considerará anulada, salvo que el interesado pida una prórroga justificada.

La escritura será firmada en nombre de la Caja, por el Director General como su representante legal.

Los gastos de escritura, registro y peritaje serán de cargo del prestatario.

ARTICULO 45.- Si en el curso del trámite de una solicitud, ésta fuere suspendida por deficiencias en la documentación o en los datos, o por cualquier otro motivo, se notificará de inmediato al interesado dándole un plazo de treinta (30) días para que pueda obviar la dificultad que ha motivado la suspensión.

TITULO II

PRESTAMOS HIPOTECARIOS ESPECIALES

CAPITULO I

DE LA NATURALEZA, FINALIDAD

ARTICULO 46.- La Caja de Seguro Social podrá invertir en préstamos especiales tales como:

- a) Préstamos con garantía de primera hipoteca y anticresis sobre bienes raíces con mejoras hasta por el sesenta por ciento (60%) del valor estimado por los peritos de la Caja, siempre que dicho valor estimado no exceda el valor catastral de la propiedad;
- b) Préstamos para el financiamiento de la construcción de edificios hasta un sesenta por ciento (60%) del avalúo del terreno y sus mejoras.

Parágrafo: Estos préstamos son opcionales y la Caja de Seguro Social solamente los concederá cuando estime que conviene a sus intereses.

CAPITULO II.

DE LAS TASAS DE INTERES Y PLAZOS

ARTICULO 47.- La tasa de interés sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 46 no será menor del 12% anual y se concederán a un plazo no mayor de quince (15) años.

Esta tasa se elevará al máximo permitido cuando la Caja de Seguro Social lo estime conveniente, o en el caso de que, por disposición legal se autorice a cobrar un porcentaje de interés mayor. El deudor se obligará a pagar, según el caso, la nueva tasa de interés tan pronto la Caja de Seguro Social lo comuniqué por escrito o desde la fecha en que entre en vigencia la nueva Ley, y a pagar, como abono mensual, además, cualquier suma adicional que resulte como consecuencia del aumento en la tasa de interés.

Parágrafo 1.- En todo contrato de préstamo especial se incorporará una cláusula en la cual se hará constar, de manera expresa, el contenido de este artículo en cuanto al aumento de la tasa de interés y a la aceptación de dicha obligación, por la parte deudora.

Parágrafo 2.- Cuando el préstamo tenga como finalidad la construcción, reparación o ampliación de una escuela, colegio, hospital o universidad que estén cumpliendo o vayan a cumplir una función educativa y social en favor del país, la Junta Directiva, podrá ampliar el plazo y fijar tasas de interés que en ningún caso será menor a lo señalado en el artículo 21.-

ARTICULO 48.- Los préstamos hipotecarios especiales que conceda la

Caja de Seguro Social, serán de amortización mediante mensualidades constantes o crecientes pagaderas dentro del mes de la facturación. La Junta Directiva queda facultada para fijar en cada caso y de acuerdo con las características del préstamo y las garantías presentadas por el deudor, el plazo fijo de la deuda dentro de un límite máximo de quince (15) años.

CAPITULO III

DE LOS REQUISITOS PARA ESTOS TIPOS DE PRESTAMOS

ARTICULO 49.- Las solicitudes para préstamos hipotecarios especiales contemplados en el presente Título II deberán acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad del inmueble que se va a hipotecar;
- b) Planos de los edificios, Cuando se trate de terreno solamente, el plano deberá ser levantado por un profesional idóneo.
- c) Certificado del Registro Público para comprobar título de propiedad;
- d) Certificado de Paz y Salvo del Impuesto sobre la Renta y del Inst. de Acueductos y Alcantarillados Nacionales;
- e) Certificado de Paz y Salvo del Impuesto sobre Inmueble;
- f) Certificado de nacimiento del solicitante;
- g) Paz y Salvo de la Caja de Seguro Social como patrono.

Parágrafo 1.- Cuando se trate de personas jurídicas, deberán presentarse, además los siguientes documentos actualizados:

- a) Escritura de Constitución de la Sociedad y Estatutos;
- b) Escritura de reformas a la Sociedad, si la hubiere;
- c) Certificado del Registro Público donde conste:
 - 1) La Junta Directiva actual;
 - 2) El representante legal;
 - 3) Si en el pacto social figura alguna cláusula por la cual se prohíbe hipotecar o gravar en cualquier forma los bienes de la sociedad, y qué personas o grupo de personas pueden comprometer a la sociedad, si es la Junta Directiva o la Junta de Accionistas.
 - 4) Estado financiero de la sociedad, actualizado y no anterior a dos (2) meses al momento de formular la solicitud.
 - 5) Licencia comercial de la Sociedad.

Parágrafo 2.- Cuando se trate de financiamiento de construcción de edificios se exigirá además, lo siguiente:

- a) Que el solicitante del préstamo y el constructor gocen de solvencia moral y económica aceptada por la Caja de Seguro Social;
- b) Que se suministre a la Caja de Seguro Social una copia del contrato, los planos y las especificaciones;
- c) Que el contratista presente a la Caja de Seguro Social, para garantizar la construcción del edificio objeto del préstamo, una fianza por un valor no menor del cincuenta por ciento (50%) del valor de la construcción, en dinero efectivo o en título del Estado o en Pólizas de com

pañías de seguros, o en cheques librados o certificados por Bancos locales.

Las Compañías de Seguros y los Bancos a que se refiere este aparte deben ser aceptadas por la Caja. Terminada y aceptada la construcción a satisfacción de las partes, la fianza definitiva continuará en vigor por el término de un (1) año para responder de defectos de construcción.

ARTICULO 50.- Cuando se trate de préstamos hipotecarios para construcción a que se refiere el presente título, la Caja hará pagos mensuales al propietario o a quienes éste designe o endose dicho crédito, tomando en consideración el trabajo realizado de conformidad con las condiciones estipuladas en el contrato de construcción, previa aprobación del Inspector de la obra.

La Caja de Seguro Social hará, por medio de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura o de quien designe el Director General con la aceptación del prestatario, la inspección de la construcción, siendo por cuenta del prestatario el costo de este servicio, el cual será fijado por la Caja de acuerdo con el valor de la construcción.

ARTICULO 51.- La Caja retendrá el diez por ciento (10%) de todos y cada uno de los pagos a que se refiere el artículo anterior, a efecto de constituir una fianza adicional para garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas al contratista por el contrato de construcción y los planos y especificaciones. Esta

fianza, menos el valor de las reclamaciones imputables a la misma, será devuelta al contratista después que el prestatario y la Caja reciban la obra a su entera satisfacción y el contratista presente su certificado de Paz y Salvo con la Caja. En caso de que el prestatario no acepte la obra, el Director General de la Caja decidirá lo que estime justo y conveniente, luego de escuchar los puntos de vista e informe del prestatario, el contratista y de la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 52.- Además de los casos previstos en el artículo 46, la Caja podrá conceder préstamos con garantía hipotecaria y anticresis, destinados a la terminación de edificios. Queda entendido que estos préstamos se concederán siempre que la parte construída represente el cincuenta por ciento (50%) de la obra y su monto no excederá del sesenta por ciento (60%) delavalúo realizado por la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la parte ya construída, más el sesenta por ciento (60%) del valor catastral del terreno y que se cumpla con la garantía de que trata elacápite c) del párrafo segundo (2º) del artículo 49 de este reglamento.

En estos casos se considerará la finalidad del edificio en cuanto a beneficio social y será opcional como se señala en el artículo 46.

ARTICULO 53.- Los préstamos para el financiamiento de la construcción de edificios a que se refiere el acápite B) del artículo 46 pagarán la tasa de interés que se señala en el artículo 47 por las cantidades que se entreguen al prestatario.

de acuerdo a las tarifas del mercado nacional.

La Caja podrá adoptar, reglamentar y utilizar los sistemas de aseguramiento que considere más conveniente a sus intereses.

ARTICULO 57.- El costo de las primas de cada seguro será sufragado por el prestatario y en el caso de seguros colectivos la Institución determinará la forma en que se harán tales pagos, de acuerdo a los sistemas que estime conveniente.

ARTICULO 58.- El prestatario se obligará en el respectivo contrato, a aceptar que la Caja de Seguro Social haga las renovaciones y a transferir a la Institución el derecho sobre las indemnizaciones que en caso de siniestro deba pagar la Compañía Aseguradora respectiva, endosando al efecto, la póliza o pólizas así como las renovaciones.

En caso de siniestro, la Caja de Seguro Social cobrará el valor del seguro y determinará la forma en que lo aplicará al monto de la indemnización.

ARTICULO 59.- La incorporación del prestatario y del inmueble a las pólizas colectivas de vida e incendio se hará efectiva, a partir de la fecha de inscripción de la escritura contentiva del contrato de hipoteca y anticresis en el Registro Público.

ARTICULO 60.- De conformidad con la relación establecida entre edad y plazo, por el artículo 24 de este reglamento, la edad máxima para el ingreso al Seguro Colectivo de Vida será de sesenta (60) años.

ARTICULO 61.- Las primas de Seguro de Vida se fijarán anualmente de

acuerdo con el saldo adeudado y la edad alcanzada por él ó los deudores.

ARTICULO 62.- A la muerte del asegurado, o deudores, salvo lo dispuesto por el artículo siguiente, o al vencimiento del plazo, la Caja declarará cancelada la deuda y dará por terminado el contrato de seguro.

Si el asegurado falleciere estando en mora en el pago de sus mensualidades, la Caja cancelará el préstamo, previo cobro de las sumas adeudadas a los herederos.

TITULO IV

DE LA VENTA DE PROPIEDADES DE LA CAJA

ARTICULO 63.- La Caja podrá ofrecer en venta al tenor de lo dispuesto en el artículo 37-B de la Ley Orgánica, las propiedades anteriormente hipotecadas a su favor y que hubiere adquirido por incumplimiento del deudor hipotecario.

ARTICULO 64.- En estos casos se publicará un aviso por cinco (5) días consecutivos en los diarios de la localidad, señalando el período en que se aceptarán las ofertas, las cuales deberán ser presentadas en sobre cerrado. La Caja fijará, para tal efecto, el precio base de los bienes sujetos a venta, previo avalúo practicado por peritos, designados por la Caja de Seguro Social y la Contraloría General de la República.

Parágrafo: En ningún caso, el precio base para la primera venta podrá ser inferior al monto de la obligación más intereses, que tenía pendiente con la Caja de Seguro Social el prestatario o

dueño de la propiedad rematada por la Institución, más recargos legales, costas y gastos de la ejecución.

ARTICULO 65.- Podrá participar en esta licitación cualquier persona natural que no tuviere vivienda propia o de renta y cuya capacidad adquisitiva sea aceptable para la adquisición de la respectiva propiedad.

ARTICULO 66.- Cumplida la fecha señalada para la aceptación de las ofertas, si existiere más de un oferente para una misma propiedad, la adjudicación se hará según el siguiente orden de prioridad:

- a) A quien haya ofrecido el precio más alto;
- b) A quien no hubiere aún obtenido préstamo hipotecario por parte de la Caja;
- c) El casado tendrá preferencia sobre el soltero, y el casado con más hijos sobre el casado con menor número de hijos a su cargo.

En igualdad absoluta de condiciones, decidirá la suerte, mediante sorteo que se realizará en presencia de los interesados y del funcionario de la Caja que presida el acto.

ARTICULO 67.- La persona favorecida con la adjudicación, tendrá el plazo de treinta (30) días para tramitar el préstamo hipotecario correspondiente. Vencido este plazo, caducará la adjudicación salvo el caso en que el Director General le concediere prórroga por una sola vez, previo el pago de los intereses sobre el valor del inmueble correspondiente al tiempo de la prórroga.

ARTICULO 68.- El adjudicatario dejará constancia expresa en la escritura de compra-venta de que conoce plenamente el inmueble y de que renuncia a todo reclamo contra la Caja respecto a la condición de dicho inmueble.

ARTICULO 69.- Si para un determinado inmueble no hubiere oferta alguna, la Caja procederá inmediatamente a llevar a cabo un nuevo trámite de venta conforme los artículos anteriores y dentro de los treinta (30) días siguientes.

ARTICULO 70.- Cuando se trate de asegurados sólo se admitirán propuestas que cubran el pago en efectivo del 10% del avalúo del inmueble, debiéndose gravar la propiedad con primera hipoteca y anticresis por el noventa por ciento (90%) restante, según los términos y condiciones de este reglamento.

En los casos de personas no elegibles para el programa de préstamo hipotecario de vivienda las propuestas deben cubrir el pago en efectivo del treinta por ciento (30%) y el setenta por ciento (70%) restante en primera hipoteca y anticresis, según los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios Especiales a que se alude en el Título II de este Reglamento.

El plazo y la tasa de interés para el pago de la obligación será el que se señale para cada caso.

ARTICULO 71.- Únicamente se admitirán posturas que estén acompañadas del 5% de la propuesta que haga el interesado, en efectivo, cheque certificado o cheque de gerencia, debiendo completarse el pago inicial dentro de las 48 horas siguientes a la adjudicación provisional.

ARTICULO 72.- En caso de no inscribirse persona alguna durante la primera venta, la Junta Directiva autorizará las ventas sucesivas señalando, en cada caso, el precio que servirá de base para la venta de la propiedad.

ARTICULO 73.- Se aplicarán todas las demás disposiciones de este Reglamento sobre los préstamos hipotecarios para la compra de propiedades que no sean contrarias a los artículos del presente título.

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 74.- Los asegurados que hubieren obtenido una vivienda por intermedio de la Caja, estarán obligados, durante el tiempo de vigencia del préstamo, a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fueren necesarias para tal efecto.

El deudor no podrá introducir modificaciones en la construcción, ni ejecutar obra alguna que comprometa la seguridad de la construcción o afecte desfavorablemente su valor comercial, a juicio de la Caja.

ARTICULO 75.- El deudor no podrá dar en arriendo la vivienda ni parte de ella. Sin embargo, en casos especiales, la Junta Directiva podrá dar su autorización para el arriendo por un tiempo limitado que no puede pasar de un (1) año cada vez. Los interesados deberán depositar copia firmada de los contratos de arriendo, los cuales deberán ser aprobados por la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos.

dicos. El arrendatario pagará directamente a la Caja de Seguro Social una suma no menor a la que corresponda a la cuota mensual del préstamo hipotecario.

Los contratos a que se refiere el artículo anterior deben ser aprobados y registrados en el Ministerio de Vivienda.

Cuando un deudor hipotecario contraviniera lo dispuesto en este artículo, la Caja podrá dar por terminado el contrato y exigir la inmediata cancelación del préstamo.

Parágrafo 1.- A pesar de la limitación de tiempo fijada en este artículo, la Junta Directiva podrá, a su juicio, autorizar arriendos por más de un (1) año en casos especiales.

Parágrafo 2.- Cuando una propiedad se encuentre hipotecada con la Caja de Seguro Social estando clasificada en el grupo de préstamos especiales y se desee arrendarla con fines comerciales, el plazo a autorizar no podrá exceder el término de cinco (5) años.

ARTICULO 76.- Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos precedentes, la Caja ordenará visitas periódicas de inspección por intermedio de los funcionarios que estime conveniente, y el deudor deberá ofrecer todas las facilidades necesarias.

Estos funcionarios informarán a la Caja del estado del inmueble y de la necesidad de reparaciones si fuere del caso.

Cuando el deudor no cumpliera las órdenes e instrucciones de la Caja referentes a la buena conservación de la propiedad y si el deterioro afectare su seguridad y valor comercial, se podrá dar por terminado el contrato de préstamo y exigir su inmediata cancelación.

ARTICULO 77.- En todo contrato de hipoteca se estipulará que en virtud del derecho de anticresis que se reconoce, la Caja podrá nombrar los administradores que a bien tuviere, quienes se

obligarán a rendir cuentas oportunamente a satisfacción de la Caja.

ARTICULO 78.- También se estipulará en todo contrato de hipoteca, que el deudor renuncia a los trámites del juicio ejecutivo, al domicilio y conviene en que, en caso de remate, sirva de base para la venta de la finca hipotecada, la suma por la cual se presente la demanda.

ARTICULO 79.- En todo préstamo que conceda la Caja de Seguro Social, se entenderá implícita la facultad de la Institución de traspasar en cualquier momento el crédito otorgado sin que sea necesario notificar previamente al deudor. La Caja podrá hacer constar esta circunstancia en los respectivos contratos.

ARTICULO 80.- También se considerará la deuda de plazo vencido, para los efectos de su cancelación inmediata, siempre que por acción de un tercero, resulte secuestrado, embargado, o en cualquier otra forma perseguido el bien gravado a favor de la Caja.

ARTICULO 81.- En las solicitudes de préstamos para construcción de vivienda propia del asegurado, no serán aceptados ante-proyectos o planos preparados en todo o en parte por funcionarios de esta Institución.

En ningún caso les estará permitido a los profesionales antes mencionados, contratar o dirigir la construcción de obras financiadas por la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 82.- La falta de pago de tres (3) mensualidades dará a la Caja derecho a declarar vencido el contrato y demandar judicialmente al deudor.

La Caja esta facultada para ejercer la Jurisdicción Coactiva en los cobros de obligaciones vencidas resultantes de la concesión de un préstamo hipotecario.

ARTICULO 83.- En caso de mora, los pagos efectuados por el prestatario se aplicarán en su orden, a intereses, primas de seguro de vida e incendio y si resultare alguna diferencia se aplicará a la amortización del capital.

ARTICULO 84.- La Caja de Seguro Social podrá autorizar a sus prestatarios la contratación de segundas hipotecas con otras entidades financieras, siempre y cuando el avalúo oficial actualizado de la propiedad hipotecada cubra el valor del saldo garantizado con la primera hipoteca y el monto total de la que se pretende constituir.

Parágrafo: En caso de que el prestatario contrate segundas o posteriores hipotecas, sin la debida autorización de la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social, la Institución podrá declarar de plazo vencido toda la deuda para efectos de su cobro inmediato. Una provisión en este sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.

ARTICULO 85.- La Caja de Seguro Social podrá autorizar a sus prestatarios la segregación parcial de la finca hipotecada, siempre y cuando las condiciones del terreno y las mejoras lo permitan. El avalúo oficial de la parte restante de la finca ya hipoteca-

da deberá garantizar plenamente el saldo hipotecario..

ARTICULO 86.- La Caja de Seguro Social podrá autorizar la permuta o substitución de la garantía hipotecaria, siempre que el valor de lo permutado garantice plenamente el saldo hipotecario que se mantiene con la Institución.

ARTICULO 87.- En casos justificados y previo criterio favorable de la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura de la Caja de Seguro Social, se podrá conceder prórroga en el período de construcción hasta por treinta (30) días cada vez.

La Caja de Seguro Social impondrá al contratista, en favor del prestatario una multa no menor del 0.1% del valor de la obra por cada día calendario que esté en mora en lo tocante a la entrega y ejecución de la obra.

ARTICULO 88.- La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de inspeccionar las fincas hipotecadas siempre que lo estime conveniente, para establecer si con ellas están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas a su favor.

Si el bien o bienes hipotecados sufrieren deterioro, de manera que no presten garantía suficiente a juicio de la Institución y el deudor no ofreciere otra garantía satisfactoria, la Caja podrá exigir el pago inmediato del total adeudado. La inspección de las propiedades hipotecadas será practicada por la Dirección Ejecutiva de Ingeniería y Arquitectura o por los funcionarios a quienes designe el Director General.

ARTICULO 89.- La Caja podrá cobrar por los servicios de avalúo en la

tramitación de los préstamos hipotecarios en caso de que lo considere necesario.

ARTICULO 90.- Sólo se concederán préstamos para la construcción dentro del régimen de propiedad horizontal, cuando todos los copropietarios del terreno se constituyan conjunta y simultáneamente en prestatarios de la Caja de Seguro Social, de acuerdo al presente reglamento.

ARTICULO 91.- En casos especiales, la Caja de Seguro Social, podrá conceder préstamos hipotecarios para construcción de vivienda propia, cuando se trate de cónyuges asegurados, que sean copropietarios del terreno donde pretenden construir. El monto a concederse de manera conjunta no podrá exceder de lo autorizado en el artículo 12 y ambos serán codeudores solidarios de la obligación.

Igual criterio podrá autorizarse para los casos de adquisición de vivienda.

ARTICULO 92.- La Caja de Seguro Social podrá conceder préstamo para vivienda propia a personas no aseguradas dentro de las condiciones y limitaciones que se señalan en el Título II de Préstamos Especiales de este reglamento. La tasa de interés será no menor al doce por ciento (12%) anual y a un plazo no mayor de veinte (20) años.

DISPOSICION FINAL

ARTICULO 93.- El presente Reglamento comenzará a regir a partir del

Sólo la Junta Directiva de la
Caja de Seguro Social podrá introducir reformas a este Reglamento,

que deberán ser adoptadas en dos sesiones y por mayoría absoluta de votos.-

Aprobado en primer debate en la sesión celebrada por la Junta Directiva el día 17 de enero de 1979.

se aprobó en Segundo Debate el 27 de febrero de 1982 (Modificación de los Artículos 21, 22 y 23 . Igualmente, se adicionó un párrafo Art. 35, y modificación del Artículo 36. Al artículo 36 se le adicionó un párrafo.

M E M O R A N D O

PARA : EMPRESAS PROMOTORAS DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, FINANCIADOS CON BONOS Y EFECTIVO POR LA CAJA DE SEGURO SOCIAL.

ASUNTO : REQUISITOS QUE SE DEBEN CUMPLIR PARA EL TRASPASO DE PRIMERA HIPOTECA A FAVOR DE LA CAJA DE SEGURO SOCIAL DEL TERRENO Y LAS MEJORAS QUE SOBRE ESTOS SE CONSTRUYAN, PARA GARANTIZAR EL PRESTAMO HIPOTECARIO RECIBIDO.-

Para efectuar los trámites mediante los cuales se legaliza el traspaso de primera hipoteca a favor de la Caja de Seguro Social, de las Fincas objeto del Proyecto de Vivienda, aprobado por esta Institución a la Empresa Promotora que usted representa, el cual está siendo financiado, tanto en bonos como en efectivo, requerimos que nos presente los documentos a continuación:

1. Certificado de Registro Público actualizado, de cada una de las Fincas que serán dadas en garantía a esta Entidad.
2. Escritura de Constitución de la Sociedad.
3. Escritura de Reformas a la Sociedad si las hubiere.
4. Nombre, Número de cédula y cargos de la Junta Directiva actual.
5. Nombre y número de cédula del Representante Legal.
6. Si en el pacto social figura alguna cláusula por la cual se prohíbe hipotecar o gravar en cualquier forma los bienes de la Sociedad.

.....

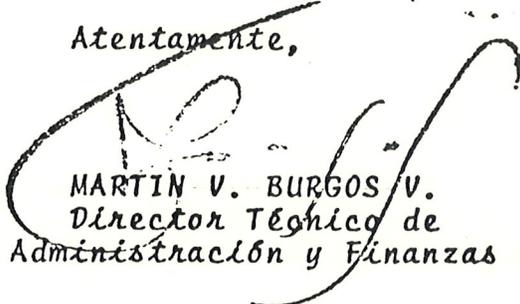
11:42
20/10/8
m

D.T.A. y F.-M-744-81
Empresas Promotoras
de los Proyectos de
Vivienda
19 de octubre de 1981

Página No. 2

- 7. Acta mediante la cual la Empresa establece la persona o grupo de personas que pueden comprometer a la Sociedad; si es la Junta Directiva, Junta de Accionista o su Representante Legal, con énfasis en esta transacción.
- 8. Certificado de Paz y Salvo de la Sociedad
- 9. Paz y Salvo de Inmueble de la Finca.

Atentamente,



MARTIN V. BURGOS V.
Director Técnico de
Administración y Finanzas

MVBV/pbt

c.c.: Dirección General
Subdirección General
Dirección Técnica de Planificación
Departamento de Préstamos Hipotecarios
Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos

100

OBSERVACIONES A LOS CONTRATOS
DE PROYECTO DE CONSTRUCCION

- 1.- En el contrato madre del Proyecto de Construcción debe existir cláusula que exija al constructor la presentación del Paz y Salvo de la Caja de Seguro Social, para poder cobrar las sumas que en virtud del contrato deba pagar la institución.
- 2.- El contrato madre debe contener cláusula que señale que los gastos de inspección correrán por cuenta del constructor, los serán descontados de la suma que deba pagar la Caja de Seguro Social por razón del contrato.

101

CAJA DE SEGURO SOCIAL
DIRECCION TECNICA DE PLANIFICACION

PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACION DE SOLICITUDES DE HIPOTECAS
DE URBANIZACIONES O GRUPOS DE VIVIENDAS

1. La solicitud debe ser enviada al Director General y debe contener la siguiente información:
 - a) Ubicación del Proyecto.
 - b) Descripción de cada tipo de vivienda con detalles de distribución del área cerrada y de acabados.
 - c) Precio del lote de terreno por vivienda.
 - d) Costo de cada vivienda .
 - e) Costo total del Proyecto.
 - f) Fecha probable de inicio y fecha probable de terminación de lotes de casas y de todo el Proyecto.
2. La Dirección Técnica de Planificación solicitará a la Dirección Técnica de Ingeniería y Arquitectura, el análisis de la propuesta, señalando si se justifican los costos de tierras y de construcción y si se cumplen los requerimientos para la urbanización o viviendas, según la ubicación del proyecto.
3. La Dirección General dará una carta de intención, que se podrá transformar en una carta formal de promesa de hipoteca, siempre que la Empresa promotora presente un bono de cumplimiento para el proyecto

solicitado, en promesa de hipoteca.

- 4. La Empresa promotora deberá indicar cuales son las firmas constructoras que participarán en el Proyecto.
- 5. La Caja podrá hacer desembolsos parciales con la condición de que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Hipoteca de la tierra o de las mejoras ya realizadas.
 - b) Bono de cumplimiento o fianza de una Compañía de Seguros que respalde la totalidad del desembolso.
- 6. El Departamento de Préstamos Hipotecarios aceptará solicitudes para calificar, pero sin una asignación de la vivienda, lo cual se hará posteriormente, con la debida autorización de la Dirección General.
- 7. La Dirección Técnica de Ingeniería y Arquitectura podrá inspeccionar cuando así lo considere, el desarrollo de la obra y los costos de inspección serán fijados al conceder la carta de promesa de hipoteca.

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature that appears to be "H. H. H. H."
 - The number "199" written below the signature.
 - The initials "V. L." written below the number.