

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XCII

PANAMA, R. DE P., MARTES 1 DE AGOSTO DE 1995

Nº22,838

CONTENIDO

CAJA DE SEGURO SOCIAL
RESOLUCION No. 10, 564-95-J.D.
(De 27 de julio de 1995)

Aprobar las modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios, de conformidad con lo que establece el artículo 17, literal B, de la Ley Orgánica de la Caja del Seguro Social..... pág. 1

AVISOS Y EDICTOS

CAJA DE SEGURO SOCIAL
RESOLUCION No. 10, 564-95-J.D.
(De 27 de julio de 1995)

Aprobar las modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios, de conformidad con lo que establece el artículo 17, literal B, de la Ley Orgánica de la Caja del Seguro Social

La JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA DE SEGURO SOCIAL, en uso de sus facultades legales establecidas por el Decreto Ley No.14 de agosto de 1954; y modificado por la Ley 30 de 26 de diciembre de 1991; y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el Artículo 17 de la Ley Orgánica le corresponde a la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social, dictar y reformar los Reglamentos de carácter normativo;

Que así mismo, le corresponde a la Junta Directiva orientar y vigilar el funcionamiento de la Caja de Seguro Social;

Que la Dirección General, órgano de administración y de ejecución presenta a la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social un proyecto de modificación al actual Reglamento de Préstamos Hipotecarios con la finalidad de adecuarlo a las nuevas realidades y política institucional;

Que la Junta Directiva, previo análisis por parte de la Comisión de Vivienda, analizó el proyecto de modificación al Reglamento de Préstamos Hipotecarios y le dio su aprobación en dos debates los días 1º de junio y 6 de julio de 1995, luego de introducirle modificaciones al mismo;

Que en mérito de lo anterior;

RESUELVE:

APROBAR las modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios, de conformidad con lo que establece el Artículo 17, literal b, de la Ley Orgánica de la Caja de Seguro Social y en virtud de que dicho instrumento reglamentario fue debidamente aprobado por Junta Directiva en las sesiones del 1º de junio y 6 de julio de 1995.

Fundamento de Derecho: Artículo 17, literal b, de la Ley Orgánica de la Caja de Seguro Social.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

JOSE CHIRINO
Presidente de la Junta Directiva

ERNESTO A. RIERA
Secretario General

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete N° 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. JORGE SANIDAS A.
DIRECTOR

OFICINA

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa N° 3-12,
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá,
Teléfono 228-8631, Apartado Postal 2189

Panamá, República de Panamá

LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS

PUBLICACIONES

NUMERO SUELTO: B/ 1.00

MARGARITA CEDEÑO B.
SUBDIRECTORA

Dirección General de Ingresos

IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES

Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00

Un año en la República B/.36.00

En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo

Un año en el exterior, B/.36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado.

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA PROPIA DEL ASEGURADO

CAPITULO I

NATURALEZA Y MODALIDADES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

ARTICULO 1º: De acuerdo a lo señalado en la Ley Orgánica, la Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios para la construcción y adquisición de vivienda propia del asegurado en base a lo establecido en el presente reglamento.

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

ARTICULO 2º La Caja de Seguro Social podrá emitir cartas de compromiso para otorgar hipotecas a los interesados en viviendas de proyectos en construcción, a un costo de 1% anual, en la cual establecerá los términos y condiciones del compromiso y de las hipotecas. Los préstamos hipotecarios se otorgarán a aquellas personas que de acuerdo a este reglamento califiquen para ello, por lo que la Caja de Seguro Social se reserva el derecho de aceptar o no a los solicitantes.

Las cartas de compromisos para otorgar hipotecas por montos superiores a veinte mil balboas (B/.20,000.00), deberán ser autorizados por la Junta Directiva.

ARTICULO 3º: Los préstamos hipotecarios que la Caja de Seguro Social conceda para vivienda de sus asegurados, serán invertidos única y exclusivamente para los fines específicos descritos en el respectivo contrato y que serán de las siguientes modalidades:

- 1.- Construcción de vivienda-residencia propia en terreno propio.
- 2.- Adquisición de terreno y residencia en él construida, 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 o aquellas libres de gravámenes.
- 4.- Compra de terreno y casa de tipo residencial de 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.
- 5.- Compra de terreno de propiedad de la Caja de Seguro Social, para vivienda propia.
- 6.- Refinanciamiento de préstamos previamente contratados con la Institución.
- 7.- Transferencia de préstamos hipotecarios de otras instituciones financieras.

CAPITULO II

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

- ARTICULO 4º:** En la concesión de los préstamos hipotecarios para vivienda propia, la Caja considerará principalmente la seguridad de la Inversión. Para ello prestará especial atención a la capacidad de pago del asegurado.
- ARTICULO 5º:** Para obtener un préstamo hipotecario, además de la capacidad de pago, el asegurado deberá tener acreditada en su cuenta individual, por lo menos dieciocho (18) cuotas mensuales anteriores a la presentación de la solicitud y estar cotizando en los últimos seis (6) meses anteriores a la misma.
- ARTICULO 6º:** El asegurado no deberá ser dueño de ninguna vivienda.
- ARTICULO 7º:** 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.

ARTICULO 8º: La Caja de Seguro Social podrá conceder préstamos para la construcción de vivienda propia, cuando el asegurado tenga un contrato de arrendamiento sobre el terreno con el Ministerio de Vivienda u otra entidad oficial, siempre que los derechos sobre el terreno sean traspasados a la Caja de Seguro Social por un término igual al plazo de la deuda hipotecaria y al tenor del Artículo 38-A de la Ley Orgánica.

ARTICULO 9º: La Caja de Seguro Social podrá conceder préstamos hipotecarios a los asegurados que sean arrendatarios de Terrenos Municipales, siempre que presenten copia autenticada del Acuerdo Municipal, que aprueba el contrato referente al terreno para la construcción de vivienda propia.

En estos casos, la Caja de Seguro Social retendrá la última partida a la que se refiere el Artículo veinte (20) de este Reglamento, hasta que el deudor hipotecario presente a la Institución 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 de Seguro Social o terceros, subrogaren el derecho en el Registro Público.

ARTICULO 10º: Las construcciones o adquisiciones 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 PRÉSTAMOS

ARTICULO 11º: Para determinar la capacidad de pago del solicitante, podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su cónyuge o compañero (a), los de sus padres, hijos o hermanos, siempre y cuando compartan la misma vivienda.

Se considerará que califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda el treinta y tres por ciento (33%) de tales ingresos.

Parágrafo: La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de exigir que se constituyan en fiadores solidarios del compromiso hipotecario, algunos o todos los familiares cuyos ingresos hayan sido considerados

para los efectos de la capacidad de pago del asegurado, en cuyo caso se incorporará esta situación en la escritura del contrato. La Caja de Seguro Social también podrá aceptar a terceras personas como fiadores solidarios.

ARTICULO 12º: El monto del préstamo hipotecario que se conceda a los asegurados será considerado en base a la capacidad de pago del solicitante y al avalúo del proyecto a construir o del inmueble a adquirir, que efectúen los entes señalados en el artículo trece (13) de este Reglamento.

ARTICULO 13º: La Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de cien mil Balboas (B/.100,000.00).

ARTICULO 14º: Los avalúos de las propiedades serán determinados por las firmas seleccionadas debidamente precalificadas por la Administración y aprobadas por la Junta Directiva.

La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de hacer los avalúos cuando lo considere necesario.

ARTICULO 15º: En los préstamos para adquisición de terreno y vivienda construida sobre éste, cuyo avalúo sea inferior a treinta mil Balboas (B/.30,000.00), se concederá hasta el noventa y dos por ciento (92%). En los casos cuyos avalúo sea superior a esta suma, se concederá hasta el noventa por ciento (90%).

Cuando se trate de funcionarios de la Caja de Seguro Social, con más de dos (2) años de servicios continuos en la Institución, se concederá préstamos por adquisición de terreno y vivienda construida sobre éste hasta por noventa y ocho por ciento (98%) para propiedades cuyo avalúo sea igual o inferior a cincuenta mil Balboas (B/.50,000.00), y hasta noventa y cinco por ciento (95%) para propiedades cuyo avalúo sea superior a cincuenta mil Balboas (B/.50,000.00).

En casos de préstamos para construcción de vivienda en terreno libre de gravámenes, de propiedad del asegurado, se concederá hasta el cien por ciento (100%) del valor de la edificación, sin incluir el valor del terreno y hasta un tope de cien mil Balboas (B/.100,000.00).

Parágrafo: Donde dice avalúo, y en el caso en que el precio de venta de un inmueble difiera del valor de su avalúo, la Caja de Seguro Social tomará el valor más bajo de ambos, para establecer los porcentajes a que se refiere este reglamento.

ARTICULO 16º: Cuando se trate de préstamos para reparaciones y/o mejoras a la vivienda se podrá conceder hasta el

noventa por ciento (90%) de las reparaciones o mejoras a realizar. En caso de que la vivienda se encuentre previamente hipotecada con la Caja de Seguro Social, la suma del monto concedido y el saldo del préstamo original no podrá ser mayor del monto máximo que se puede otorgar según las condiciones señaladas en este reglamento. Estos préstamos solo podrán concederse dos (2) años o más después de constituida la hipoteca con la Caja.

Parágrafo: En caso de que la vivienda a reparar y/o mejorar no se encuentre hipotecada a la Caja de Seguro Social, la misma deberá constituirse en primera hipoteca y anticresis a favor de la Caja de Seguro Social, cancelando cualquier obligación previa con terceros.

CAPITULO IV

DE LAS TASAS DE INTERES Y LOS PLAZOS

ARTICULO 17º: Los préstamos para la construcción de viviendas o para la adquisición de terreno y vivienda sobre él construida, reparación y/o mejoras sobre viviendas de los asegurados, transferencias y refinanciamientos, devengarán una tasa de interés no menor de nueve por ciento (9%) y se concederán a un plazo no mayor de treinta (30) años.

Los funcionarios de la Caja de Seguro Social podrán adquirir préstamos a una tasa de interés del dos por ciento (2%) menor que la tasa establecida en este Artículo, en los préstamos ordinarios, mientras dure su condición de funcionario de la Institución, pero al momento de cesar su condición de funcionario de la misma el interés se ajustará al que prevalezca en la Caja de Seguro Social.

Los funcionarios que al aprobarse este reglamento tengan préstamos con esta Institución, podrán acogerse a este beneficio, siempre y cuando estén al día en su préstamo hipotecario.

Las condiciones aplicables al interés preferencial, serán estipuladas en la escritura contentiva del contrato de préstamo.

ARTICULO 18º: Cuando el prestatario así lo solicite, la Caja de Seguro Social, previa evaluación del Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios, podrá refinanciar préstamos hipotecarios morosos extendiendo el plazo a un período no mayor de treinta (30) años.

También podrán acogerse a los beneficios del presente artículo, aquellos prestatarios que, previa evaluación del Comité de Crédito Hipotecario de Préstamos Hipotecarios, se compruebe que hayan

tenido desmejoramiento en la capacidad de ingreso desde cuando obtuvo el préstamo hipotecario.

ARTICULO 19º: Para todos los casos de préstamos hipotecarios concedidos por el presente reglamento, 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 HIPOTECAS

ARTICULO 20º: Para efectuar el desembolso en los casos de préstamos hipotecarios, 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 21º: En los casos de préstamos para construcción de vivienda unifamiliar, una vez cumplida la formalidad a que se refiere 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 Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo de la Caja de Seguro Social y refrendada por el deudor, así:

- 1.- Al terminarse las fundaciones, muros de retención, relleno perfectamente apisonado y la tubería negra subterránea dentro de la vivienda debidamente aprobada;
- 2.- Al terminarse las plantas del piso, paredes exteriores, vigas de amarre y tubería eléctrica dentro de las paredes;
- 3.- 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 formaleas del techo, si éste es de concreto, paredes repelladas totalmente, salidas eléctricas en el cielo raso y marcos de puertas y ventanas colocadas;
- 4.- Al terminarse la colocación de las tejas del techo y alero, o terminado el techo con otros materiales, mosaicos, tanque séptico, puertas y ventanas colocadas;
- 5.- Al terminarse la construcción a satisfacción de la Caja de Seguro Social y de acuerdo con los planos y especificaciones correspondientes, la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo 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 y el Paz y Salvo Nacional.

ARTICULO 22º: A la entrega de cada una de las partidas señaladas en el Artículo 20, se le reducirá un diez por ciento (10%) lo que se acreditará a favor del contratista luego que la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo de la Caja de Seguro Social 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 o adquisición de vivienda y los planos y especificaciones.

Esta fianza adicional, menos el valor de las reclamaciones imputables a la misma, será devuelta al contratista después que el prestatario y la Caja de Seguro Social reciban la obra a su entera satisfacción, y el contratista presente su Certificado de Paz y Salvo de la Caja de Seguro Social y el Paz y Salvo Nacional.

En caso de que el prestatario no acepte la obra, el Director General de la Caja de Seguro Social decidirá sobre la controversia, previa recomendación de la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo.

El pago de las retenciones del diez por ciento (10%) a que se refiere este artículo, se hará dentro de los primeros quince (15) días siguientes al levantamiento del acta a que se alude en el artículo 20, plazo éste que podrá ser prorrogado a juicio de la Caja de Seguro Social.

Los documentos que deberán ser entregados por el contratista, al finalizar la obra son los siguientes:

- 1) Permiso de Ocupación de Ingeniería Municipal, y
- 2) Carta del prestatario, en el sentido de que acepta la obra a su entera satisfacción.

ARTICULO 23º: Si el deudor se hubiese comprometido a invertir fondos propios en la construcción, estará obligado a desembolsar precisamente a la Caja de Seguro Social la suma acordada.

Terminadas las obras previstas, si quedase aún un saldo a favor del prestatario, éste se considerará como abono extraordinario sobre la deuda.

ARTICULO 24º: La persona o firma constructora que el interesado propusiese para la ejecución de la obra, deberá ser de reconocida competencia técnica, solvencia financiera, y debidamente autorizada para ejercer la profesión, reservándose la Caja de Seguro Social 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 el plazo acordado.

El contratista consignará previamente en el Departamento de Préstamos Hipotecarios, una garantía o Bono de cumplimiento expedido por una empresa aseguradora aceptada por la Caja de Seguro Social, 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 tres (3) años después de terminada y aceptada la construcción a satisfacción de las partes, para responder de defectos posteriores de construcción.

ARTICULO 25º: Al momento de la contratación del préstamo hipotecario, el prestatario depositará una suma equivalente al dos por ciento (2%) del valor total del préstamo, que será utilizado por la Caja para cubrir las primas de seguro correspondientes, y los intereses causados sobre el capital adelantado durante la construcción.

En caso que la suma depositada no fuese suficiente para cubrir los gastos mencionados, el prestatario se compromete a cubrir el saldo antes de la entrega correspondiente a la quinta (5ª) partida a que se refiere el artículo 20.

Esta suma no será exigida para préstamos adicionales.

ARTICULO 26º: El pago mensual para un préstamo hipotecario de vivienda, deberá ser constante y no menor de lo que resulte para cubrir intereses, primas de seguro de vida e incendio y amortización a capital, y pagarse dentro del mes de facturación, vía descuento directo.

ARTICULO 27º: Los prestatarios podrán efectuar abonos a su préstamo, los cuales serán aplicados como un abono extraordinario al saldo del capital, siempre y cuando estén al día en el pago de sus mensualidades.

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

ARTICULO 28º: La Dirección General es la encargada de la ejecución de las inversiones que en materia de préstamos hipotecarios se especifica en el presente Reglamento.

ARTICULO 29º: La Dirección General, a través de 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, el departamento de Préstamos Hipotecarios 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 30º: Todas las solicitudes de préstamos hipotecarios requerirán la recomendación previa del Comité de Crédito y de la Dirección General y la autorización de la Junta Directiva.

ARTICULO 31º: Toda solicitud de Préstamo Hipotecario, independiente de la modalidad del mismo, deberá presentarse acompañada de los siguientes documentos:

- a) Certificado del Registro Público donde conste lo siguiente:
 - a.1. Propietario del terreno.
 - a.2. Descripción de linderos y medidas.
 - a.3. Gravámenes que pesan sobre la finca.
 - a.4. Superficie inscrita.
 - a.5. Restricciones de ley
- b) Certificado de trabajo reciente, con desglose de deducciones.
- c) Fotocopias legibles de la cédula y carné del Seguro Social.
- ch) Paz y Salvos: Nacional, de inmueble y del IDAAN.
- d) Ultimo talonario de cheque o última ficha de comprobación de cuotas de Seguro Social.

ARTICULO 32º: Adicional a lo estipulado en el artículo anterior, el solicitante deberá suministrar los documentos que a continuación se detallan, dependiendo de la modalidad del préstamo solicitado.

- a) Préstamo para construcción de vivienda sobre terreno propio:

- a.1. Planos completos de la residencia preparados por un Arquitecto idóneo y aprobados por la autoridad competente.
- a.2. Presupuesto del contratista y copia de las especificaciones de la construcción ajustadas a las requeridas por la Caja de Seguro Social. Estas especificaciones deben ser firmadas en todas las hojas por el solicitante y el contratista.
- a.3. Plano topográfico y de localización del terreno.
- a.4. En el certificado del Registro Público deberá constar que el solicitante no posee otra propiedad con mejoras en él.
- b) Préstamo para adquisición de vivienda propia:
 - b.1. Certificado de precio de venta o contrato de promesa de compra y venta.
 - b.2. Avalúo del inmueble, o de los planos, cuando se trate de proyectos por construir, cuyo terreno sea de propiedad de una empresa constructora.
 - b.3. En el certificado del Registro Público deberá constar que el solicitante no posee propiedad con mejoras en él.
- c) Préstamo para adquisición de vivienda propia dentro del régimen de propiedad horizontal.
 - c.1. Avalúo del inmueble.
 - c.2. En el certificado del Registro Público deberá constar que el solicitante no posee propiedad con mejoras en él.
- ch) Préstamo para reparaciones y/o mejoras a vivienda unifamiliares:
 - ch.1. Para adiciones y/o remodelaciones:
 - ch.1.1. Dos (2) presupuestos firmados por Ingeniero, Arquitecto o Contratista con licencia (indicar el número de licencia).
 - ch.1.2. Planos firmados por profesional idóneo y aprobado por las autoridades competentes.
 - ch.2. Para reparaciones
 - ch.2.1. Plano misceláneo o planos debidamente autorizados por Ingeniería Municipal.

- ch.2.2. Dos (2) presupuestos firmados por Ingeniero, Arquitecto o Contratista con licencia (indicar número de licencia).
 - ch.2.3. Lista de materiales y detalles de los trabajos a efectuar.
- d) Préstamo para traspaso de hipotecas de otra institución de crédito.
- d.1. Avalúo del inmueble.
 - d.2. Carta de saldo del banco.
 - d.3. Copia de la escritura autenticada de la entidad financiera.
(Si la información requerida en el literal a, de este artículo se encuentra dentro de esta escritura, no se exigirá el Certificado del Registro Público de propiedad allí solicitado.

ARTICULO 33º: 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 hábiles siguientes a la fecha en que se le ha indicado que su solicitud de préstamo fue aprobada.

Transcurrido este plazo, la aprobación se deja sin efecto, salvo que el interesado pida una prórroga justificada.

Los gastos de escritura, registro y peritaje serán pagados por el prestatario.

TITULO II

DE LOS ASEGUROS COMO GARANTIA DE LAS INVERSIONES

CAPITULO I

ARTICULO 34º La Caja de Seguro Social exigirá, que las propiedades ofrecidas en garantía en los préstamos hipotecarios, estén aseguradas contra incendio mientras esté vigente el contrato de préstamo: por una cantidad no menor del ochenta por ciento (80%) del monto original del préstamo en caso de viviendas unifamiliares; por una cantidad no menor del cien por ciento (100%) del monto original del préstamo en caso de viviendas de propiedad horizontal, y para préstamos de construcción, una cantidad no menor del cien por ciento (100%).

La Caja de Seguro Social exigirá también que las mismas estén protegidas por un seguro de vida, el

que deberá tener una cobertura del cien por ciento (100%), del saldo del préstamo hipotecario.

Parágrafo: La Póliza de Seguro de Incendio debe cubrir los riesgos de Incendio y Rayos, extensión de cubierta (daños por explosión, vendavales, vientos huracanados, tornados, ciclones, terremotos, objetos caídos del aire), e inundación.

ARTICULO 35º: Para el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, la Caja de Seguro Social podrá promover, adoptar, reglamentar y utilizar los sistemas de aseguramiento de los riesgos de vida e incendio de sus prestatarios, que considere más convenientes para garantizar su inversión.

La Caja de Seguro Social podrá aceptar pólizas contratadas individualmente por el asegurado con empresas aseguradoras de solvencia económica y financiera, que cubran la inversión.

Las pólizas individualmente contratadas por el prestatario, deberán ser debidamente endosadas a la Caja de Seguro Social, y cubrir el monto y plazo del préstamo concedido.

ARTICULO 36º: El prestatario se obligará, en el contrato del préstamo hipotecario, a presentar a la Caja de Seguro Social la Póliza, y a transferir a la Institución el derecho sobre las indemnizaciones que en caso de siniestro deba pagar la Compañía Aseguradora respectiva.

ARTICULO 37º: 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.

TITULO III

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 38º: Los asegurados que hubiesen obtenido una vivienda por intermedio de la Caja de Seguro Social estarán obligados, durante el tiempo de vigencia del préstamo, a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fuesen necesarias para tal efecto.

El deudor no podrá introducir modificaciones en la construcción, sin autorización previa de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 39º: 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 en un tiempo limitado que no puede pasar de un año.

Los interesados deberán depositar en el departamento de Préstamos Hipotecario copia firmada de los contratos de arriendo, los cuales deberán ser aprobados por la Dirección de Asesoría Legal. 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, deberán ser aprobados y registrados en el Ministerio de Vivienda.

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

ARTICULO 40º: 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 de Seguro Social el estado del inmueble y de la necesidad de reparaciones si fuese el caso.

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

ARTICULO 41º: La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de exigir al prestatario la comprobación de que los tributos nacionales sobre la propiedad hipotecada estén debidamente cancelados.

ARTICULO 42º: En todo contrato de hipoteca se estipulará el derecho de anticresis.

ARTICULO 43º: También se estipulará en todo contrato de hipoteca, que el deudor renuncia a los trámites del juicio ejecutivo y al domicilio, y conviene que en caso de remate, sirva de base para la venta de la finca hipotecada, la suma por la cual se presenta la demanda.

ARTICULO 44º: 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 de Seguro Social podrá hacer constar esta circunstancia en los respectivos contratos.

ARTICULO 45º: 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 forma perseguido el bien gravado a favor de la Caja de Seguro Social.

ARTICULO 46º: En las solicitudes de préstamos para construcción o adquisición de vivienda propia del asegurado, no serán aceptados anteproyectos 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 47º: La falta de pago de seis (6) mensualidades dará a la Caja de Seguro Social derecho a declarar vencido el contrato y demandar judicialmente al deudor.

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

ARTICULO 48º: En caso de mora, los pagos efectuados por el prestatario se aplicarán en su orden, a intereses, prima de seguro de vida e incendio y si resultase alguna diferencia, se aplicará a la amortización del capital.

ARTICULO 49º: La Caja de Seguro Social podrá autorizar a sus prestatarios la contratación de segundas hipotecas con otras entidades financieras, siempre y cuando la capacidad adquisitiva del prestatario y 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 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 ese sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.

ARTICULO 50º: La Caja de Seguro Social podrá autorizar a través de la Junta Directiva, 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 hipotecada deberá garantizar plenamente el saldo hipotecario.

ARTICULO 51º: La Caja de Seguro Social podrá autorizar a través de la Junta Directiva, la permuta o substitución de la garantía hipotecaria, siempre que el valor de lo permutado garantice plenamente el saldo hipotecario que se mantiene en la Institución.

ARTICULO 52º: En casos justificados y previo criterio favorable de la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo de la Caja de Seguro Social, se podrá conceder prórroga en el periodo de construcción hasta por treinta (30) días.

La Caja de Seguro Social impondrá al contratista, en favor del prestatario, una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la obra, dividido entre treinta (30), por cada día calendario que esté en mora en lo tocante a la entrega y ejecución de la obra.

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 53º: Las disposiciones consignadas en este Reglamento derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias dictadas anteriormente en relación a esta materia y cualesquiera otras que le sean contrarias.

ARTICULO 54º: Este Reglamento entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social en dos (2) debates realizados en días distintos.

Parágrafo: Cualquier modificación a este Reglamento deberá ser aprobado por la Junta Directiva en dos (2) debates celebrados en días distintos.

ER:iraq.-

APROBADO EN PRIMER DEBATE EL DIA 10. DE JUNIO DE 1995.

APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EL DIA 6 DE JULIO DE 1995.