

**CAJA DE SEGURO SOCIAL
RESOLUCION N° 30,560-2001-J.D.
(De 19 de octubre de 2001)**

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA DE SEGURO SOCIAL

En uso de sus facultades legales establecidas en el Decreto Ley No.14 del 27 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 del mercado hipotecario y a la política institucional;

Que la Junta Directiva, previo análisis por parte de la Comisión de Inversiones, analizó el proyecto de modificación al Reglamento de Préstamos Hipotecarios y le dio su aprobación en dos debates los días 18 y 19 de octubre de 2001, 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 18 y 19 de octubre de 2001.

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

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

**PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA
SR. ERASMO MUÑOZ CEDEÑO**

**SECRETARIO GENERAL
DR. ROLANDO VILLALAZ GUERRA**

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA PROPIA DEL ASEGURADO

CAPITULO I

NATURALEZA Y MODALIDADES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

ARTICULO 1: 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 2: 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 compromiso para otorgar hipotecas por montos superiores a veinte mil balboas (B/.20,000.00), deberán ser autorizados por la Junta Directiva.

ARTICULO 3: 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.

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, y para la construcción de vivienda propia.
- 6- Refinanciamiento de préstamos previamente contratados con la Institución.
- 7- Transferencia de préstamos hipotecarios de otras instituciones financieras, hasta por el saldo insoluto del préstamo a transferir.

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 vivienda propia, la Caja considerará principalmente la seguridad de la Inversión. Para ello prestará especial atención a la capacidad de pago del asegurado.
- ARTICULO 5:** Para obtener un préstamo hipotecario, además de la capacidad de pago, el asegurado deberá tener acreditada en su cuenta individual, por lo menos veinticuatro (24) cuotas mensuales anteriores a la presentación de la solicitud y estar cotizando en los últimos doce (12) meses anteriores a la misma.
- ARTICULO 6:** El asegurado no deberá ser dueño de ninguna vivienda.
- ARTICULO 7:** 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 8: 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 9: 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 veintiuno (21) 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 10: 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 PRESTAMOS

ARTICULO 11: Para determinar la capacidad de pago del solicitante, podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su cónyuge o compañero (a), y los de sus padres, 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 codeudores 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.

ARTICULO 12: 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 catorce (14) de este Reglamento.

ARTICULO 13: La Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).

ARTICULO 14: 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 15: En los préstamos para adquisición de terreno y vivienda construida sobre éste, cuyo avalúo sea inferior a ochenta mil balboas (B/.80,000.00), se concederá hasta el noventa y ocho por ciento (98%). En los casos cuyo avalúo sea superior a esta suma, se concederá hasta el noventa y cinco por ciento (95%).

Cuando se trate de funcionarios de la Caja de Seguro Social, con más de cinco (5) años de servicios continuos en la Institución, se concederá préstamos para adquisición de terreno y vivienda construida sobre éste hasta por noventa y ocho por ciento (98%) sobre el valor del avalúo, siempre y cuando este valor, no supere la suma límite de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).

En caso de préstamos para construcción de vivienda en

terreno libre de gravámenes, de propiedad del asegurado, se concederá hasta un cien por ciento (100%) del valor de la edificación sin incluir el valor del terreno y hasta un tope de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).

Si el solicitante ha financiado el valor del terreno con la Caja de Seguro Social, y posteriormente desea construir, la suma del monto concedido y el saldo del préstamo original no podrá ser mayor al monto máximo que se puede otorgar según las condiciones señaladas en este Reglamento.

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 16: Cuando se trate de préstamos para reparaciones y/o mejoras a la vivienda se podrá conceder hasta el cien por ciento (100%) del presupuesto 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 17: 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 uno punto cinco por ciento (1.5%) 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 ya tengan sus préstamos hipotecarios no serán afectados por este ajuste en la tasa de interés.

La Caja de Seguro Social podrá revisar la tasa de interés cada cinco (5) años y ajustar la cuota del préstamo, mediante notificación por escrito al prestatario.

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

Parágrafo:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 15, párrafo cuarto (4to) con relación a la solicitud de préstamo adicional para construcción de vivienda sobre terreno financiado por la Caja de Seguro Social, la tasa de interés de estos préstamos al fusionarse será la tasa vigente correspondiente.

ARTICULO 18: 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 diez (10) años siempre que no exceda de setenta y cuatro (74) años entre la edad del asegurado y el plazo de la deuda.

También podrán acogerse a los beneficios del presente artículo, aquellos prestatarios que, previa evaluación del Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios, se compruebe que hayan tenido desmejoramiento en la capacidad de ingresos desde cuando obtuvo el préstamo hipotecario.

ARTICULO 19: 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 y cuatro (74) años.

CAPITULO V

DE LOS DESEMBOLSOS – GARANTIA Y FORMAS DE PAGO PARA HIPOTECAS

ARTICULO 20: 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. Y que se cumplan todas las condiciones exigidas por la Institución para la liquidación del préstamo.

ARTICULO 21: 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 formaletas 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, tanques 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 22: A la entrega de cada una de las partidas señaladas en el Artículo 21, 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 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.

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

- 1- Permiso de Ocupación de Ingeniería Municipal,
- 2- Carta del prestatario, en el sentido de que acepta la obra a su entera satisfacción.
- 3- Acta de aceptación de la obra.
- 4- Escritura de declaración de mejoras.

ARTICULO 23: Si el deudor se hubiere comprometido a invertir fondos propios en la construcción, estará obligado a desembolsar precisamente a la Caja de Seguro Social la suma acordada o adelantarla en construcción previa evaluación e inspección de las empresas autorizadas por la Institución ó por la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo.

La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de realizar las inspecciones de la obra, cuando lo estime conveniente.

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

ARTICULO 24: 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 ejecutaran por contrato a precio global fijo, que incluye 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 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 dos (2) años a partir de la fecha de contratación de la obra, para responder por la fiel ejecución del contrato y el pago de todas las obligaciones que bajo el se originen.

Además deberán contratar una póliza que responderá por daños o siniestro durante el periodo de construcción de la obra.

ARTICULO 25: 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 correspondiente, 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 21. Más una suma adicional para la confección y Registro de la Escritura de Declaración de Mejoras.

Esta suma no será exigida para préstamos adicionales.

ARTICULO 26: 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 27: Los prestatarios podrán efectuar abonos a su préstamos, 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 VI

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

ARTICULO 28: 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 29: 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 30: Todas las solicitudes de préstamos hipotecarios requerirán la recomendación previa del Comité de Crédito y de la Dirección General y la aprobación de la Junta Directiva.

ARTICULO 31: 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.
- d) Paz y Salvos: Nacional, de Inmueble y del IDAAN.
- e) Ultimo talonario de cheque o última ficha de Comprobación de cuotas de Seguro Social.

ARTICULO 32: 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) **Préstamos para construcción de vivienda sobre terreno propio:**
 - a.1. Planos completos de la residencia preparados por un Arquitecto idóneo y aprobado por la autoridad competente.

- a.2. Presupuesto del contratista y copia de las especificaciones de la construcción ajustadas a la requeridas por la Caja de Seguro Social. Estas especificaciones deben ser firmadas en todas sus hojas por el solicitante y el contratista.
- a.3. Plano topográfico y de localización del terreno.
- a.4. Copia de la Escritura Pública del Título de propiedad del terreno.
- a.5. Certificado del Registro Público donde conste el título de propiedad, y los gravámenes vigentes y si posee otra propiedad a su nombre con mejoras.

b) Préstamos para adquisición de vivienda propia:

- b.1. 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) Préstamos 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.
- c.3. Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- c.4. Paz y Salvo de mantenimiento (del vendedor).

ch) Préstamos para reparación y/o mejoras a vivienda unifamiliar:

- ch.1. Para adiciones y/o remodelaciones:

ch.1.1.Un (1) presupuesto firmado 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.Un (1) presupuesto firmado 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) Préstamos para traspaso de hipotecas de otra Institución de Crédito:

d.1.Avalúo del inmueble.

d.2.Certificación de saldo de la entidad de crédito.

d.3.Copia de la escritura de contrato de la entidad financiera donde se mantiene la hipoteca.

d.4.Certificación del Registro Público para comprobar el título de la propiedad y gravámenes inscritos.

ARTICULO 33: 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 notificado que su solicitud de préstamo fue aprobado.

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 ASEGURADOS COMO GARANTIA DE LAS INVERSIONES

CAPITULO I

ARTICULO 34: La Caja de Seguro Social exigirá, que las propiedades ofrecidas en garantía en los préstamos hipotecarios, estén asegurados 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 vivienda unifamiliar; por una cantidad no menor del cien por ciento (100%) del monto original del préstamo en caso de vivienda 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 los prestatarios estén protegidos por un seguro de vida, el que deberá tener una cobertura del cien por ciento (100%), del saldo del Préstamo Hipotecario.

La Caja de Seguro Social incluirá en la Póliza Colectiva de Vida a los codeudores cuyos ingresos hayan sido considerados para el otorgamiento del préstamo y se constituyan en codeudores solidarios del préstamo.

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 35: 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

prestarios 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 nombrar como primer beneficiario a la Caja de Seguro Social (Acreedor Hipotecario) y cubrir el monto y plazo del préstamo concedido.

Parágrafo:

Todo asegurado que obtuviere de la Caja de Seguro Social un préstamo hipotecario estará obligado a llenar la Prueba de Asegurabilidad; al mismo tiempo la Caja de Seguro Social se reserva el derecho de rechazar un reclamo de comprobarse que la información suministrada por el asegurado es falsa o engañosa.

ARTICULO 36: 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 la indemnización que en caso de siniestro deba pagar la Compañía Aseguradora respectiva.

ARTICULO 37: 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 38: 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 39: 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 Hipotecarios 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 40: 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 reparación si fuese el caso.

Cuando el deudor no cumpliera las órdenes e instrucciones de la Caja de Seguro Social referente 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 41: 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 42: En todo contrato de hipoteca se estipulará el derecho de anticresis.

ARTICULO 43: 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 44: 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 45: 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 46: 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 47: 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 48: 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 49: 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 segunda 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 efecto de su cobro inmediato. Una provisión en ese sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.

ARTICULO 50: 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 51: La Caja de Seguro Social podrá autorizar a través de la Junta Directiva, la permuta o sustitución de la garantía hipotecaria, siempre que el valor de la permuta garantice plenamente el saldo hipotecario que se mantiene en la Institución.

ARTICULO 52: 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, a 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.

ARTICULO 53: Todo asegurado que ha sido beneficiado con un préstamo hipotecario de la Caja de Seguro Social y que con posterioridad se haya ejecutado, dejado sin efecto, o declarado de plazo vencido, no será sujeto de crédito para un nuevo préstamo con la Institución.

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 54: 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 55: 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.

APROBADO EN PRIMER DEBATE EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2001.

APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 2001.

ENTE REGULADOR DE LOS SERVICIOS PUBLICOS
RESOLUCION Nº JD-3026
(De 29 de octubre de 2001)

Por medio de la cual se aprueba el procedimiento de Audiencia Pública para la modificación de las Resoluciones Nos. JD-605, JD-2340 y 2728 que tratan sobre Reglas Comerciales para el Mercado Mayorista de Electricidad; Criterios y Procedimientos para la Venta de Energía y Potencia a Grandes Clientes y Parámetros, Criterios y Procedimientos para la Compraventa garantizada de Energía y/o Potencia para las empresas distribuidoras eléctricas, respectivamente

El Ente Regulador de los Servicios Públicos
en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

1. Que mediante la Ley No. 26 de 29 de enero de 1996, modificada por la Ley No. 24 de 30 de junio de 1999 y la Ley No. 15 de 7 de febrero de 2001, se creó el Ente Regulador de los Servicios Públicos, como organismo autónomo del Estado, con personería jurídica y patrimonio propio, el cual tiene a su cargo el control y fiscalización de los servicios públicos de abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, telecomunicaciones, electricidad, radio, televisión, transporte y distribución de gas natural;
2. Que el numeral 18 del Artículo 19 de la referida Ley No. 26, establece como facultad del Ente Regulador, la de organizar las audiencias públicas que las leyes sectoriales ordenen o que el propio Ente Regulador considere necesarias;