



**Caja de Seguro Social**



26 de mayo de 2011

**RESOLUCION No.45,766-2011-J.D.**

**LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA DE SEGURO SOCIAL**, en uso de sus facultades legales establecidas en la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, Orgánica de la Caja del Seguro Social y,

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 28 de la Ley No. 51 de 27 de diciembre de 2005, Orgánica de la Caja de Seguro Social, le corresponde a la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social, dictar y reformar por medio de Resoluciones los reglamentos de la Caja de Seguro Social;

Que al tenor del numeral 22 del artículo 28 de la excerta legal arriba enunciada, es facultad de la Junta Directiva autorizar el plan anual de inversiones financieras de la entidad que será previamente sometido por el Director General;

Que el régimen que desarrolla las características y condiciones de las inversiones de los fondos de la Caja de Seguro Social, establece que deben orientarse a inversiones de carácter productivo, y propenderán al desarrollo nacional sostenible, a promover el pleno empleo, así como a una mejor distribución de los ingresos, de manera que en condiciones similares de seguridad, liquidez y retorno se preferirán a aquellas inversiones que mejor contribuyen al bienestar económico y social del país, tal como expresamente lo consagra el artículo 105 de la Ley No. 51 de 2005, Orgánica de la Caja de Seguro Social;

Que dentro del marco de las políticas de inversión desarrolladas en el artículo 108 de la Ley No. 51 de 2005, Orgánica de la Caja de Seguro Social, se describe en su numeral 9 la opción de inversión, siempre que se cumpla con los parámetros previstos en el artículo 105 de la citada normativa, en la colocación directa de fondos con el objeto de efectuar préstamos con garantía hipotecaria y anticrética a los asegurados, pensionados y jubilados para la adquisición y construcción de viviendas, a tasas de interés rentables para la Caja de Seguro Social y razonables para los asegurados y pensionados;

Que según el artículo 108 arriba enunciado corresponderá a la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social aprobar los programas de préstamos, así como los desembolsos correspondientes a partir de los criterios que se establezcan en el reglamento respectivo, siempre que se cumpla con el límite expuesto por la norma legal, esto es, hasta el quince por ciento (15%) del monto total de las reservas de la Caja de Seguro Social;

Que el Director General, en su calidad de representante legal de la entidad, responsable de la administración, funcionamiento y operación de la Caja de Seguro Social, previo sustento técnico, sometió a la Junta Directiva la necesidad de modificar el Reglamento de Préstamos Hipotecarios, contenido en la Resolución No. 30,560- 2001- J.D. de 19 de octubre de 2001, con el fin de adecuarlo a los estándares vigentes del mercado hipotecario, siempre cumpliendo con los principios que rigen a la Caja de Seguro Social consagrados en el artículo 3 de la Ley No. 51 de 2005, como lo son: el carácter público de la Institución que supone la toma de decisiones que preserven el bien superior de los asegurados y sus dependientes; así como el de eficiencia que tiene como fundamento la mejor utilización de los recursos humanos, administrativos, técnicos y financieros disponibles para lograr los servicios y beneficios previstos en la Ley de forma adecuada y oportuna;

Que la Junta Directiva, previo análisis por parte de la Comisión de Inversiones, analizó el proyecto de modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios y le dio su aprobación en primer debate el 24 de mayo de 2011; y

Que en mérito a lo anterior;

**RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** las modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios, de conformidad con lo que establecen los artículos 1 numeral 22, 6, 28 numeral 2 y 108 numeral 9, de la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, el cual quedara así:

**"PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DEL ASEGURADO,  
PENSIONADO Y JUBILADO**

**TITULO I****NATURALEZA Y MODALIDADES DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS****CAPÍTULO I**

- ARTÍCULO 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 del asegurado, pensionado y jubilado, en base a lo establecido en el presente Reglamento.
- ARTÍCULO 2:** La Caja de Seguro Social podrá emitir cartas de compromiso para otorgar hipotecas a los interesados en viviendas. 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.
- ARTÍCULO 3:** Los préstamos hipotecarios que la Caja de Seguro Social conceda a sus asegurados, pensionados y jubilados, serán invertidos única y exclusivamente para los fines específicos descritos en el respectivo contrato y que serán de las siguientes modalidades:
1. **Construcción:**  
Prestamos por mejoras realizadas a la vivienda con fondos propios del asegurado, pensionado o jubilado.
  2. **Adquisición de vivienda:**
    - 2.1. Adquisición de terreno y residencia en él construida, dentro de las condiciones establecidas en este Reglamento, incluido el Régimen de Propiedad Horizontal.
    - 2.2. Compra de Terreno de propiedad de la Caja de Seguro Social.
    - 2.3. Refinanciamiento de préstamos previamente contratados con la Institución.
    - 2.4. Transferencia de préstamos hipotecarios de otras Instituciones financieras.

**CAPÍTULO II****CRITERIOS BASICOS PARA EL OTORGAMIENTO DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO**

- ARTÍCULO 4:** En la concesión de los préstamos hipotecarios a los asegurados, pensionados o jubilados, la Caja se fundamentará en la evaluación de todas las garantías de pago ofrecidas por el solicitante y a su capacidad de pago.
- ARTÍCULO 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 al momento de la presentación de la solicitud; para el asegurado independiente contribuyente, deberá tener igualmente veinticuatro (24) cuotas mínimas acreditadas en su cuenta individual. Para los pensionados o jubilados, bastará con que comprueben tal condición con su carné de seguro social y con su último talonario de pago. (Esta condición será exigida al solicitante hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que correspondan).



**ARTÍCULO 6:** La adquisición de vivienda y de cualquier otro bien que sea dado en garantía a la Institución, para la obtención de un préstamo hipotecario, deberá estar dentro de las Urbanizaciones, incluidos los proyectos de Propiedad Horizontal, aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y reunir las condiciones establecidas para las áreas Urbanas y Sub-Urbanas.

**CAPÍTULO III**  
**DE LA CAPACIDAD ADQUISITIVA DE LOS ASEGURADOS, PENSIONADOS O JUBILADOS; DE LOS AVALUOS Y MONTO DE LOS PRÉSTAMOS**

**ARTÍCULO 7:** Para determinar la capacidad de pago del solicitante, podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su cónyuge o compañero(a), hermanos(as), hijos(as) 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 los ingresos familiares considerados para el cálculo para los asegurados, pensionados o jubilados y el treinta por ciento (30%) de los ingresos netos mensuales declarados por el asegurado independiente contribuyente.

**Parágrafo:** En los casos en que el principal no cumpla con el requisito individualmente de cubrir con su ingreso, el monto del 33% señalado en este Artículo, la Caja de Seguro Social solicitará que se constituyan en codeudores solidarios del compromiso hipotecario, algunos o todos los familiares cuyos ingresos hayan sido considerados para evaluar los términos y condiciones del préstamo hipotecario.

**ARTÍCULO 8:** El monto del préstamo hipotecario que se conceda a los asegurados, pensionados o jubilados y Asegurados Independientes Contribuyentes será considerado en base a la capacidad de pago del solicitante y al valor del inmueble a adquirir, que efectúen los entes señalados en el artículo diez (10) de este Reglamento.

**ARTÍCULO 9:** La Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de ciento setenta y cinco mil balboas (B/.175,000.00) para los asegurados, pensionados y jubilados y de hasta por la suma de ochenta mil balboas (B/.80,000.00) para el asegurado independiente contribuyente.

**ARTÍCULO 10:** Los avalúos de las propiedades serán determinados por las personas naturales o jurídicas idóneas 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.

**ARTÍCULO 11:** 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 financiará hasta un 98% del precio de venta o del valor comercial (el que resulte de menor valor entre los dos). En los casos cuyo avalúo sea superior a los ochenta mil balboas (B/.80,000.00) se concederá hasta el noventa y cinco por ciento (95%), siempre y cuando este valor no supere la suma límite de ciento setenta y cinco mil balboas (B/.175,000.00) para los asegurados, pensionados o jubilados y hasta un 90% del precio de venta o del valor comercial (el que resulte de menor valor entre los dos) para el asegurado independiente contribuyente, siempre y cuando este valor no supere la suma límite de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).



Quando se trate de asegurados que además sean funcionarios de la Caja de Seguro Social, con más de dos (2) 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 setenta y cinco mil balboas (B/.175,000.00).

**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.

**ARTÍCULO 12:** Cuando se trate de préstamos por mejoras realizadas a la vivienda se podrá conceder hasta el cien por ciento (100%) de las reparaciones o mejoras realizadas. En caso que la vivienda se encuentre previamente hipotecada con la Caja de Seguro Social, la sumatoria 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.

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

**ARTÍCULO 13:** Cuando se trate de préstamos para transferir hipotecas de otras entidades de crédito, se podrá conceder por el monto del saldo de la hipoteca ó hasta por él 95% del monto del avalúo para los asegurados, pensionados y jubilados y de hasta por él 90% para el asegurado independiente contribuyente, dependiendo de la necesidad y capacidad de pago del cliente, siempre y cuando esta cantidad no exceda el monto que se puede otorgar según las condiciones señaladas en este Reglamento.

#### **CAPÍTULO IV** **DE LAS TASAS DE INTERÉS Y LOS PLAZOS**

**ARTÍCULO 14:** En los préstamos para la adquisición de terreno y vivienda sobre él construida, transferencias, refinanciamientos, sobre viviendas de los asegurados, jubilados o pensionados, devengarán una tasa de interés de punto setenta y cinco por ciento (0.75%) anual menor a la tasa de interés del mercado local y se concederán a un plazo no mayor de treinta (30) años, y de hasta veinte (20) años para el asegurado independiente contribuyente.

**Parágrafo 1:** La tasa de interés fijada al momento de la aprobación del préstamo será revisable cada siete (7) años y ajustada a la tasa de interés del mercado local de acuerdo a los parámetros establecidos en el primer párrafo de este artículo, condición que deberá plasmarse en la escritura del contrato del préstamo.

**Parágrafo 2:** Para los asegurados que además sean funcionarios de la Caja de Seguro Social, estos préstamos devengarán una tasa especial de uno por ciento (1%) anual menor a la tasa de interés en el mercado local, establecida al resto de los asegurados, pensionados y jubilados y se concederán a una plazo de hasta treinta y cinco (35) años.

**Parágrafo 3:** La vigencia de la tasa de interés especial para los asegurados que además sean funcionarios se mantendrá vigente mientras dure su condición de funcionario de la Institución. Una vez, cese esta condición, la tasa de interés especial, se ajustará a la tasa



de interés que esté vigente para el resto de los asegurados, pensionados y jubilados o hasta tanto el funcionario tenga derecho a la rebaja del uno por ciento (1%) anual por razón de haber cumplido la edad señalada en la Ley 15 de 13 de julio de 1992 y sus modificaciones. Esta condición será plasmada en la Escritura de Contrato.

**Parágrafo 4:** Los asegurados que además sean funcionarios de la Caja de Seguro Social, que al aprobarse este Reglamento, ya tengan sus préstamos hipotecarios debidamente constituidos con la Institución, se les mantendrá la tasa fijada en sus respectivas escrituras de contrato.

**ARTÍCULO 15:** La Dirección Ejecutiva Nacional de Prestaciones Económicas, previa revisión de la Unidad Técnica Especializada de Inversiones, será la encargada de suministrarle a la Dirección General, para su aprobación, cada tres (3) meses, la tasa de referencia del mercado local, establecida por la Superintendencia de Bancos, que registró en este mismo período en el otorgamiento de los nuevos préstamos hipotecarios.

**ARTÍCULO 16:** Cuando el prestatario así lo solicite, la Caja de Seguro Social, previa evaluación del Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios, podrá refinanciar préstamos hipotecarios que ya estén debidamente constituidos extendiendo el plazo a un período no mayor de quince (15) años siempre y cuando la sumatoria entre su edad y el nuevo plazo concedido no exceda la edad de setenta y cuatro (74) años, al vencimiento del préstamo.

También podrán acogerse a los beneficios del refinanciamiento, aquellos prestatarios que hayan realizado mejoras con fondos propios; los que se encuentren morosos y además a los que comprueben que han tenido desmejoramiento en su capacidad de ingresos, con relación a los ingresos que declaró al momento de aprobado su préstamo hipotecario.

**Parágrafo:** Para los asegurados que además sean funcionarios, el plazo podrá extenderse hasta en veinte (20) años, siempre y cuando, el nuevo plazo concedido no exceda de la edad de setenta y cuatro (74) años, al vencimiento del préstamo.

**ARTÍCULO 17:** Para todos los casos de préstamos hipotecarios concedidos por el presente Reglamento, el límite máximo correspondiente no excederá de setenta y cuatro (74) años de edad.

#### **CAPÍTULO V** **DE LOS DESEMBOLSOS – GARANTÍA Y FORMAS DE PAGO PARA** **HIPOTECAS**

**ARTÍCULO 18:** Para efectuar el desembolso de un préstamo hipotecario, 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.

**ARTÍCULO 19:** El pago mensual para un préstamo hipotecario de vivienda, debe 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. Los asegurados independientes contribuyentes podrán pagar por vía de excepción, bajo el Sistema ACH.

**ARTÍCULO 20:** 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.



**CAPÍTULO VI**  
**DE LOS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS COMPETENTES Y DE LA**  
**TRAMITACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS**

**ARTÍCULO 21:** *La Dirección General anualmente presentará el monto total que se asignará en materia de Inversiones en el renglón de préstamos hipotecarios, para la aprobación de la Junta Directiva.*

**ARTÍCULO 22:** *La Dirección Ejecutiva Nacional de Finanzas y Administración, a través del Departamento de Préstamos Hipotecarios es responsable de la ejecución de los Programas de Inversiones que en esta materia desarrolla la Institución.*

*En tal virtud, el Departamento de Préstamos Hipotecarios deberá proponer la programación presupuestaria, de acuerdo a los lineamientos que anualmente o por periodos prudenciales de tiempo, señale la Dirección General y la Junta Directiva.*

**ARTÍCULO 23:** *Para el otorgamiento de un préstamo hipotecario, previo trámite del Departamento correspondiente, el Comité de Crédito recomendará a la Junta Directiva a través del Director General, la aprobación del mismo.*

**ARTÍCULO 24:** *El Comité de Crédito Hipotecario estará compuesto por cuatro (4) miembros principales con derecho a voz y voto, los cuales contarán con sus respectivos suplentes, de la manera siguiente:*

*Un (1) miembro designado por la Junta Directiva, quien lo presidirá.*

*Un (1) miembro designado por la Dirección General.*

*Un (1) miembro de la Unidad Técnica Especializada de Inversiones (UTEI) designado por la Dirección Ejecutiva Nacional de Prestaciones Económicas; y*

*El Jefe de Préstamos Hipotecarios quien ejercerá las funciones de Secretario en la reunión.*

*La Contraloría General de la República, designará a un funcionario delegado que asistirá a las reuniones del Comité de Crédito, con derecho a voz.*

**Parágrafo:** *La asistencia de tres (3) miembros como mínimo será suficiente para constituir quórum y adoptar decisiones.*

*El Comité de Crédito se reunirá una vez a la semana o cuando la situación lo amerite.*

**ARTÍCULO 25:** *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 bien con sus respectivas mejoras*
  - a.2. *Descripción de linderos y medidas.*
  - a.3. *Gravámenes que pesan sobre la finca.*
  - a.4. *Superficie inscrita.*
  - a.5. *Restricciones de Ley.*

*(Esta condición será exigida al prestatario hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que permitan obviar la solicitud de los mismos).*

- b) *Certificado de trabajo reciente, con desglose de deducciones.*



No 2798-A

- c) *Fotocopias legibles de la cédula y Carné del Seguro Social.*
- d) *Paz y Salvos: de Inmueble y del IDAAN.*
- e) *Último talonario de cheque o última ficha de comprobación de cuotas de Seguro Social.*

• *(Esta condición será exigida al prestatario hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que permitan obviar la solicitud de los mismos).*

**ARTÍCULO 26:** *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 adquisición de vivienda propia:**
  - a.1. *Contrato de promesa de compra y venta.*
  - a.2. *Avalúo del Inmueble.*
- b) **Préstamos para adquisición de vivienda propia dentro del régimen de propiedad horizontal:**
  - b.1. *Avalúo del inmueble.*
  - b.2. *Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal.*
  - b.3. *Paz y Salvo de la cuota de mantenimiento (del vendedor).*
- c) **Préstamos para traspaso de hipotecas de otra Institución de Crédito:**
  - c.1. *Avalúo del inmueble.*
  - c.2. *Certificación de saldo de la entidad de crédito.*
  - c.3. *Copia de la escritura de contrato de la entidad financiera donde se mantiene la hipoteca.*
  - c.4. *Certificación del Registro Público para comprobar el título de la propiedad y gravámenes inscritos.*  
*(Esta condición será exigida al prestatario hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que correspondan).*
- d) **Préstamos por mejoras realizadas con fondos propios del asegurado.**
  - d.1. **Avalúo del Inmueble**  
*(La Compañía Avaluadora, deberá incluir el desglose de las mejoras realizadas, en un periodo de hasta dos (2) años.*
  - d.2. *Copia de la escritura de la declaración de mejoras y reparaciones.*

**Parágrafo:** *Sólo se otorgarán préstamos por mejoras realizadas dentro de los dos (2) años anteriores a la fecha de la solicitud de otorgamiento del préstamo hipotecario.*

**ARTÍCULO 27:** *El Departamento de Préstamos Hipotecarios notificará al asegurado, pensionado o jubilado de la Resolución de la Junta Directiva.*

*El asegurado, pensionado o jubilado, deberá formalizar su préstamo, a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario, siguientes a la fecha en que se le ha notificado 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 y de registro serán pagados por el prestatario.*



**ARTÍCULO 28:** *El Departamento de Préstamos Hipotecarios, deberá mantener una clasificación de los préstamos, estableciendo categorías de riesgo según los criterios que dispone la Superintendencia de Bancos de la República para tales efectos, a fin de establecer la provisión específica, que compense las pérdidas.*

*La evaluación y provisiones que se hagan, conforme a lo que dispone este artículo, se incorporarán al programa de Inversiones sujeto a Aprobación de la Junta Directiva, según el artículo 21 de este Reglamento.*

## **TÍTULO II** **DE LOS SEGUROS COMO GARANTÍA DE LAS INVERSIONES**

### **CAPÍTULO I**

**ARTÍCULO 29:** *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 por mejoras realizadas, una cantidad no menor del cien por ciento (100%).*

**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.*

**ARTÍCULO 30:** *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 se reserva el derecho de incluir en la Póliza Colectiva de Vida a los codeudores cuyos ingresos hayan sido considerados para el otorgamiento del préstamo, se constituyan en codeudores solidarios y se les aplique parte del descuento directo de la obligación.*

**ARTÍCULO 31:** *Para el cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores, 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, jubilado o pensionado, con empresas aseguradoras de solvencia económica y financiera, que cubran la inversión.*

*Las pólizas individualmente contratadas por el prestatario y su (s) codeudor (es) (de haberlo) 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, jubilado o pensionado y su (s) codeudor (es) (de haberlo), 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.*





No 26798-A

**ARTÍCULO 32:** *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.*

**ARTÍCULO 33:** *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.*

### **TÍTULO III** **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I**

**ARTÍCULO 34:** *Los asegurados, pensionados o jubilados, 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 que afecten el valor de la vivienda, sin autorización previa de la Caja de Seguro Social.*

**ARTÍCULO 35:** *El deudor podrá dar en arriendo la vivienda previa autorización de la Dirección Ejecutiva Nacional de Finanzas y Administración a través del Departamento de Préstamos Hipotecarios, por un término que no excederá un año.*

*Una vez autorizados, los interesados deberán depositar en el Departamento de Préstamos Hipotecarios copia firmada de los contratos de arrendamiento, a más tardar un (1) mes después de la entrada en vigencia de este contrato.*

*Los contratos a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser aprobados y registrados en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.*

*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.*

*En caso que proceda la recuperación de la propiedad arrendada, por parte de la Caja de Seguro Social, en virtud de que se configuren causales para dicha medida, como lo puede ser la mora en el pago por parte del prestatario, dicha recuperación privará sobre el contrato de arrendamiento existente y conllevará la resolución definitiva del mismo.*

**ARTÍCULO 36:** *Para garantizar el cumplimiento del Contrato de préstamo, la Caja de Seguro Social, realizará visitas periódicas de inspección por intermedio de los funcionarios que estime conveniente y el deudor deberá ofrecer todas las facilidades necesarias, a fin de determinar 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 exigirá su inmediata cancelación.*



- ARTÍCULO 37:** *La Caja de Seguro Social podrá exigir al prestatario ó solicitar de oficio ó cuando lo estime necesario la comprobación de que los tributos nacionales sobre la propiedad hipotecada estén debidamente cancelados.*
- ARTÍCULO 38:** *En todo contrato de hipoteca se estipulará el derecho de anticresis.*
- ARTÍCULO 39:** *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 presente la demanda.*
- ARTÍCULO 40:** *En todo préstamo que conceda la Caja de Seguro Social, se hará constar en el contrato la facultad de la Institución de traspasar en cualquier momento el crédito otorgado.*
- Una vez se formalice el traspaso del crédito la Caja de Seguro Social deberá notificarte al deudor.*
- ARTÍCULO 41:** *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.*
- ARTÍCULO 42:** *La falta de pago de tres (3) mensualidades dará a la Caja de Seguro Social derecho a declarar vencido el contrato y demandar judicialmente al deudor, según lo establece la Ley Orgánica.*
- 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.*
- ARTÍCULO 43:** *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.*
- ARTÍCULO 44:** *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 previsión en ese sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.*
- ARTÍCULO 45:** *La Caja de Seguro Social, a través de la Junta Directiva 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 hipotecada deberá garantizar plenamente el saldo hipotecario.*
- ARTÍCULO 46:** *La Caja de Seguro Social, a través de la Junta Directiva podrá autorizar, 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.*



No. 26798

**ARTÍCULO 47:** *Todo prestatario que ha sido beneficiado con un préstamo hipotecario de la Caja de Seguro Social y que con posterioridad por incumplimiento en sus pagos se haya ejecutado, dejado sin efecto o declarado de plazo vencido, no será sujeto de crédito para un nuevo préstamo con la Institución.*

**TITULO IV**  
**DISPOSICIONES FINALES**

**CAPITULO I**

**ARTÍCULO 48:** *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.*

**ARTÍCULO 49:** *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 y después de su publicación en la Gaceta Oficial.*

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

**SEGUNDO:** Esta Resolución empezará a regir, a partir de la fecha de su promulgación en la Gaceta Oficial.

Aprobada en segundo debate en la sesión de Junta Directiva del 26 de mayo de 2011.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Artículos 1 numeral 22, 6, 28 numeral 2 y 108 numeral 9, de la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005.

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

  
Licdo. José Alba  
Presidente de la Junta Directiva a.i.

  
Doris Arias  
Secretaria de la Junta Directiva