

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en la Ciudad de Panamá, a los 22 días del mes de julio de 1993.

JUAN B. CHEVALIER
Ministro de Gobierno y Justicia
DR. CARLOS RAUL TRUJILLO
Viceministro de Gobierno y Justicia

Es fiel copia de su original
Dirección de Asesoría Legal
Ministerio de Gobierno y Justicia

CAJA DE SEGURO SOCIAL

RESOLUCION Nº 8036-93-J.D.
Panamá, 22 de julio de 1993

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

CONSIDERANDO:

Que dentro del rubro de inversiones establecidas en la Ley Orgánica de la Caja de Seguro Social el acápite b) del Artículo 37 contempla la concesión de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética a los asegurados para la construcción o adquisición de vivienda propia;

Que el programa regular de préstamos hipotecarios individuales a los aseguradores fue suspendido a partir del año 1982;

Que después de un análisis del comportamiento de la cartera hipotecaria regular, la Caja de Seguro Social ha llegado a la conclusión de que ésta es una inversión rentable para la Institución y al mismo tiempo brinda una solución de vivienda a los aseguradores y existen las condiciones favorable para reactivar este rubro;

Que mediante la resolución Nº 7084-92-J.D., de 2 de julio de 1992, la Junta Directiva aprobó reactivar el Programa de la Cartera Hipotecaria para préstamos individuales, previa revisión del Reglamento de Préstamos Hipotecarios, a fin de actualizar algunas de sus disposiciones;

Que el Consejo Técnico, órgano consultivo de la Dirección General, se abocó a una revisión y análisis prolijo del Reglamento de Préstamos Hipotecarios que se tradujo en un proyecto de modificaciones a dicho documento, que fue sometido a la consideración de la Junta Directiva, debidamente sustentado;

Que la Junta Directiva, en las reuniones efectuadas los días 7 de abril, 6 de mayo, 15 de julio y 22 de julio, se abocó al análisis de las modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios, que fue aprobado en primer debate el día 6 de mayo de 1993.

RESUELVE:

Aprobar en segundo debate las modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Acápites a), b) y c) del Artículo 17 de la Ley Orgánica

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

DR. FERNANDO BOYD G.
Presidente de la Junta Directiva, a.i.

LIC. JOSE I. QUINTERO
Sub-Secretario General

CAJA DE SEGURO SOCIAL

Dirección Nacional de Asuntos Administrativos
Departamento de Préstamos Hipotecarios

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

De 22 de julio de 1993

PROYECTO DE REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS PRESENTADO POR LA DIRECCION GENERAL, REVISADO POR EL CONSEJO TECNICO Y APROBADO POR LA JUNTA DIRECTIVA.

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**TITULO I**

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA PROPIA DEL ASEGURADO

CAPITULO I**NATURALEZA Y MODALIDADES****DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS**

ARTICULO 1.- La Caja de Seguro Social podrá conceder a sus asegurados préstamos con garantía hipotecaria para fomentar la cons-

trucción o adquisición de vivienda propia, con las condiciones y limitaciones de este Reglamento y previa recomendación de la Dirección General y aprobación por parte de la Junta Directiva.

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

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

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

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

CAPITULO II

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

ARTICULO 4: En la concesión de los préstamos hipotecarios para el fomento de vivienda propia, la Caja considerará principalmente la

seguridad de la inversión. Para ello prestará especial atención a la capacidad de pago del asegurado, y sus condiciones personales.

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 8: La Caja podrá conceder préstamos hipotecarios a los asegurados que sean arrendatarios de terrenos Municipales, siempre que presenten

copia autenticada del Acuerdo Municipal aprobando el contrato referente al terreno para la construcción de vivienda propia.

En estos casos, la Caja de Seguro Social retendrá la última partida a la que se refiere el Artículo veintiséis (26) de este Reglamento, hasta tanto el deudor hipotecario presente a la Institución el título constitutivo de dominio y la escritura en que consta al contrato de préstamo hipotecario, debidamente inscrito en el Registro Público.

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

ARTICULO 9: 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 10: Para determinar la capacidad adquisitiva del solicitante podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su conyuge o compañera y los de sus padres o hermanos siempre y cuando compartan la misma vivienda. Se considerará que califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda el 33% de tales ingresos.

Parágrafo 1o.: 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 adquisitiva del solicitante, en cuyo caso se incorporará esta situación en la escritura de contrato.

Parágrafo 2o.: Los ingresos personales, cuando se trate de salarios se comprobarán en la cuenta individual, del asegurado en la Caja.

Cuando se trate de rentas adicionales siempre que sean efectivas y de carácter permanente, se exigirá la presentación de la Declaración Jurada de Rentas del Ministerio de Hacienda y Tesoro de los dos años calendarios anteriores a la solicitud, acompañados de los respectivos recibos de pago. En estos casos se aceptarán únicamente aquellas declaraciones que hayan sido presentadas en la fecha que señala la Ley.

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

ARTICULO 12.- La Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de B/.80,000.00, en cuyo caso el monto total del préstamo respectivo podrá ser pagado en efectivo o mediante Bonos o Títulos del Estado.

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

Se apreciará asimismo, el tipo de vivienda, si se trata de unifamiliar tipo chalet, Duplex, Apartamentos en el régimen de propiedad horizontal, la calidad de los materiales y condiciones técnicas de la obra. Al efecto, se considerara parte integrante de este reglamento las Especificaciones Generales que en materia de construcción existen en la Institución.

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

ARTICULO 14.- Para garantizar las inversiones, los valores señalados en el Artículo anterior serán determinados por la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apo

yo de la Caja de Seguro Social, mediante inspección ocular practicada a la finca y el análisis de la documentación pertinente.

ARTICULO 15.- En los préstamos para adquisición de terreno y vivienda construída sobre éste, cuyo avalúo oficial sea inferior a B/.30,000.00, se concederá hasta el 92%. En los casos cuyo avalúo oficial sea superior a esta suma, se concederá el 90% y hasta un tope de B/.80,000.00.

En casos de préstamos para construcción de vivienda en terreno, libre de gravámenes, de propiedad del solicitante, se concederá hasta el 100% del valor de la edificación, sin incluir el valor del terreno y hasta un tope de B/.70,000.00.

ARTICULO 16.- Cuando se trate de préstamo adicional para reparaciones y/o mejoras a la vivienda previamente hipotecada con la Caja de Seguro Social se podrá conceder hasta el 100% del avalúo oficial.

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

ARTICULO 17.- En los casos a que se refieren los Artículos 7 y 8 de este Reglamento, el monto del préstamo no podrá exceder el 80% del valor del avalúo de la construcción por parte de la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo de la Caja de Seguro Social.

CAPITULO IV

DE LAS TASAS DE INTERES Y LOS PLAZOS

ARTICULO 18.- Los préstamos para la construcción de vivienda o para la adquisición de terreno y vivienda sobre

él construída, se concederán hasta un máximo de B/.80,000.00, devengarán una tasa de interés no menor de 9% y se concederán a un plazo no mayor de 25 años.

ARTICULO 19.- Los préstamos adicionales para reparación y/o mejoras a que se refiere este Reglamento, se sumarán al valor del préstamo hipotecario original, a efecto, de aplicar lo contenido en los Artículos 12 y 18 del presente Reglamento. Tal concesión no alterará el plazo ni la tasa de interés correspondiente al saldo del préstamo original concedido.

ARTICULO 20.- Los préstamos para transferir a la Institución créditos hipotecarios otorgados a asegurados por parte de entidades financieras, se registrarán por las siguientes normas:

- a) Cuando la transferencia provenga de una entidad estatal, se señalará una tasa de interés no menor del 9% anual y por un plazo no mayor de 25 años.
- b) Cuando la transferencia de un préstamo hipotecario provenga de una entidad particular, el financiamiento se otorgará a una tasa de interés no menor de 12% y a un plazo no mayor de 20 años.

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

ARTICULO 21.- En todos los casos de préstamos hipotecarios para construcción o adquisición de vivienda, el límite máximo correspondiente a la suma de la edad del asegurado y el plazo de la deuda, no excederá de setenta (70) años.

CAPITULO V

DE LOS DESEMBOLOSOS - GARANTIAS Y FORMAS DE PAGO PARA ESTOS

TIPOS DE PRESTAMOS

ARTICULO 22.- Para efectuar el desembolso de cualquier tipo de préstamo,

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

ARTICULO 23. En los casos de préstamos para construcción o adquisición de vivienda, una vez cumplida la formalidad a que se refiere el artículo anterior, se procederá a realizar el pago en cinco (5) partidas iguales. Para ellos 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 del edificio 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 sépticos, 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 y tal como se indica en el Artículo 25 de este Reglamento, 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 hace referencia anteriormente, el contratista está obligado a presentar el Paz y Salvo de la Caja de Seguro Social y Paz y Salvo Nacional.

ARTICULO 24.- En los casos de préstamos para construcción o adquisición dentro del régimen de propiedad horizontal, los desembolsos podrán efectuarse en cinco (5) partidas iguales.

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

En ambos casos, tales entregas se realizarán de conformidad con el avance de la obra y el criterio favorable de la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo refrendadas en el primer caso, por los deudores o por el representante legal y por el deudor en el último caso.

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

ARTICULO 25.- La entrega de las partidas señaladas en los Artículos 23 y 24 reducidas a un 10% se hará directamente 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, menos el valor de las reclamaciones imputables a la misma, será devuelta al contratista después que el prestata-

rio y la Caja reciban la obra a su entera satisfacción y el contratista presente su Certificado de Paz y Salvo de la Caja y 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 la quinta y tercera partida de que tratan los Artículos 23 y 24 respectivamente más el total de las retenciones correspondientes al 10% a que se refiere el presente Artículo, se hará efectivo cuando el prestatario presente los documentos exigidos por la Caja lo cual deberá realizarse dentro de los primeros quince (15) días siguientes al levantamiento del acta a que se alude en el Artículo 23, plazo éste que podrá ser prorrogado a juicio de la Caja.

Los documentos a entregar son los siguientes:

- a) Escritura de declaración de mejoras debidamente inscrita en el Registro Público;
- b) Permiso de Ocupación de Ingeniería Municipal;
- c) Carta del prestatario, en el sentido de que acepte la obra a su entera satisfacción;

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

ARTICULO 26.- Transcurrido el plazo a que se refiere el Artículo 25, si el prestatario no cumpliera con la entrega de los documentos correspondientes, la Caja de Seguro Social ordenará a través de la Dirección Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo la preparación de un informe detallado que refleje la disconformidad y justificación del prestatario, para que la Dirección General resuelva lo pertinente.

ARTICULO 27.- Si el deudor se hubiere comprometido a invertir fondos propios en la construcción estará obligado a emplearlos en primer término.

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

ARTICULO 28.- La persona o firma constructora que el interesado propusiere para la ejecución de la obra, deberá ser de reconocida competencia técnica y solvencia financiera, y debidamente autorizada para ejercer la profesión, reservándose la Caja el derecho de rechazar el contratista que no llene estos requisitos.

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

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

ARTICULO 29.- Cuando el monto del préstamo sea inferior al valor de la construcción o adquisición de la vivienda, el deudor consignará previamente ante la Caja un depósito en efectivo, por la diferencia entre el monto del préstamo y el valor de la construcción señalado en el respectivo contrato celebrado entre el dueño y el contratista.

ARTICULO 30.- Desde el momento de la firma del contrato de préstamo con seguro colectivo, el deudor estará obligado a pagar las primas de seguro correspondientes, más los intereses computados según el Artículo dieciocho (18) de este Reglamento sobre las partidas del préstamo que se vayan retirando conforme el avance de la construcción

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

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

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

Parágrafo: Cuando se trate de desembolsos por préstamos adicionales, los intereses se computarán según lo establece el Artículo 19 de este Reglamento.

ARTICULO 31.- Los desembolsos para préstamos de construcción o adquisición de vivienda, los adicionales para reparaciones y/o mejoras y los préstamos para adquisición de terreno y vivienda nueva podrán realizarse en efectivo.

ARTICULO 32.- El pago mensual para un préstamo hipotecario de vivienda podrá ser constante o creciente y no podrá ser menor de lo que resulte suficiente para cubrir intereses, primas de seguro de vida e incendio y amortización, y pagarse dentro del mes de facturación vía descuento directo.

ARTICULO 33.- Los prestatarios podrán efectuar abonos a su préstamo, los cuales podrán ser aplicados al pago de mensualidades adelantadas o bien como un abono extraordinario al saldo del capital siempre y cuando esten al día en el pago de sus mensualidades.

CAPITULO VI

DE LOS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS COMPETENTES

Y DE LA TRAMITACION DE LOS PRESTAMOS

ARTICULO 34.- La Junta Directiva, la Dirección General y la Dirección de Asuntos Administrativos a través de su Departamento de Préstamos Hipotecarios, constituyen los organismos administrativos encargados de la dirección y el control de la política de inversiones que en materia de préstamos hipotecarios se especifica en el presente Reglamento.

ARTICULO 35.- El Departamento de Préstamos Hipotecarios es responsable de la ejecución de los Programas de Inversiones que en materia de préstamos hipotecarios desarrolla la Institución.

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

ARTICULO 36.- 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 37.- Las solicitudes para préstamos de vivienda propia deberán presentarse acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad del terreno debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, o contrato de arrendamiento según el caso; o copia auténtica de la justificación de dominio extendida por el Municipio;
- b) Partida de nacimiento;
- c) Certificado de Registro de la Propiedad en el cual conste que el solicitante es dueño único del terreno en donde va a edificar y que la propiedad está libre de gravámenes. Además, debe certificar que dicho solicitante no posee vivienda propia.
- d) Anteproyecto de la residencia preparado por un arquitecto idóneo. Deberá constar de la planta, una sección y la fachada principal, con indicación de la escala o escalas empleadas.

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

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

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

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

En casos de solicitudes para la compra de terreno y casa de tipo residencial en repartos o urbanizaciones donde las viviendas son construídas en grupos, no será necesario presentar

el título de propiedad, ni el certificado del Registro Público para comprobar la propiedad del inmueble que se desea adquirir.

El certificado de Paz y Salvo del inmueble será el de la finca madre.

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

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

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

ARTICULO 38.- Las solicitudes deberán ser presentadas en los formularios especiales de la Caja de Seguro Social que se pondrán a disposición de los interesados con las limitaciones que corresponden y serán presentadas al Departamento de Préstamos Hipotecarios de la Dirección Nacional de Asuntos Administrativos.

ARTICULO 39.- El Departamento de Préstamos Hipotecarios notificará al asegurado de la resolución de la Junta Directiva.

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

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

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

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

ARTICULO 40.- Si en el curso del trámite de una solicitud, ésta fuere suspendida por deficiencias en la documentación o en los datos, o por cualquier otro motivo, se notificará de inmediato al interesado dándole un plazo de treinta (30) días para que pueda obviar la dificultad que ha motivado la suspensión.

TITULO II

DE LOS ASEGUROS COMO GARANTIA DE LAS INVERSIONES

CAPITULO I

ARTICULO 41.- La Caja de Seguro Social exigirá que las propiedades ofrecidas en garantías en los préstamos hipotecarios estén aseguradas contra incendios, mientras esté vigente el contrato de préstamo por una cantidad no menor del 80% del monto original del préstamo en caso de viviendas unifamiliares y por una cantidad no menor del 100% del monto original del préstamo en caso de viviendas de propiedad horizontal.

ARTICULO 42.- Cuando se trate de préstamos hipotecarios para la construcción o adquisición de viviendas propias, el prestatario deberá estar protegido mediante una póliza de vida por una cantidad no menor al saldo del préstamo.

ARTICULO 43.- Para el cumplimiento de lo establecido en los Artículos 41 y 42, la Caja podrá contratar pólizas colectivas de seguros de vida y de incendios con empresas aseguradoras establecidas en el país y de reconocida solvencia económica. La Caja fijará las ta

rifas que servirán de base para cobrarle a los prestatarios de acuerdo a las tarifas del mercado nacional.

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

ARTICULO 44.- El costo de las primas de cada seguro será sufragado por el prestatario y en el caso de seguros colectivos de la Institución determinará la forma en que se harán tales pagos, de acuerdo a los sistemas que estime conveniente.

ARTICULO 45.- El prestatario se obligará en el respectivo contrato, a aceptar que la Caja de Seguro Social haga las renovaciones y a transferir a la Institución el derecho sobre las indemnizaciones que en caso de siniestro deba pagar la Compañía Aseguradora respectiva, endosando al efecto, la póliza o pólizas así como las renovaciones.

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

ARTICULO 46.- La incorporación del prestatario y del inmueble a las pólizas colectivas de vida e incendio se hará efectiva a partir de la fecha de inscripción de la escritura contentiva del contrato de hipoteca y anticresis en el Registro Público.

ARTICULO 47.- De conformidad con la relación establecida entre edad y plazo, por el artículo 21 de este Reglamento, la edad máxima para el ingreso al Seguro Colectivo de Vida será de sesenta (60) años.

ARTICULO 48.- A la muerte del asegurado, o deudores, salvo lo dispuesto por el artículo siguiente, o al vencimiento del plazo, la Caja declarará cancelada la deuda y dará por terminado el contrato de seguro.

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

TITULO III

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 49.- Los asegurados que hubieren 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 fueren necesarias para tal efecto.

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

ARTICULO 50.- El deudor no podrá dar en arriendo la vivienda ni parte de ella. Sin embargo, en casos especiales, la Junta Directiva podrá dar su autorización para el arriendo por un tiempo limitado que no puede pasar de un (1) año cada vez.

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

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

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

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

ARTICULO 51.- Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos precedentes, la Caja ordenará visitas periódicas de inspección por intermedio de los funcionarios que estime conveniente, y el deudor deberá ofrecer todas las facilidades necesarias.

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

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

ARTICULO 52.- En todo contrato de hipoteca se estipulará que en virtud del derecho de anticresis que se reconoce, la Caja podrá nombrar los administradores que a bien tuviere, quienes se obligarán a rendir cuentas oportunamente a satisfacción de la Caja.

ARTICULO 53.- También se estipulará en todo contrato de hipoteca, que el deudor renuncia a los trámites del juicio ejecutivo, al domicilio y conviene en que, en caso de remate, sirva de base para la venta de la finca hipotecada, la suma por la cual se presente la demanda.

ARTICULO 54.- En todo préstamo que conceda la Caja de Seguro Social, se entenderá implícita la facultad de la Institución de traspasar en cualquier momento el crédito otorgado sin que sea necesario notificar previamente al deudor. La Caja podrá hacer constar esta circunstancia en los respectivos contratos.

ARTICULO 55.- 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.

ARTICULO 56.- En las solicitudes de préstamos para construcción o adquisición de vivienda propia del asegurado, no serán acepta-

dos 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 57.- La falta de pago de tres (3) mensualidades dará a la Caja derecho a declarar vencido el contrato y demandar judicialmente al deudor.

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

ARTICULO 58.- En caso de mora, los pagos efectuados por el prestatario se aplicarán en su orden, a intereses, primas de seguro de vida e incendio y si resultare alguna diferencia se aplicará a la amortización del capital.

ARTICULO 59.- 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 de que el prestatario contrate segundas o posteriores hipotecas, sin la debida autorización de la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social, la Institución podrá declarar de plazo vencido toda la deuda para efectos de su cobro inmediato. Una provisión en este sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.

ARTICULO 60.- La Caja de Seguro Social podrá autorizar a sus prestatarios la segregación parcial de la finca hipotecada, siempre y cuando las condiciones del terreno y las mejoras lo perm-

tan. El avalúo oficial de la parte restante de la finca ya hipotecada deberá garantizar plenamente el saldo hipotecario.

ARTICULO 61.- La Caja de Seguro Social podrá autorizar la permuta o sustitución de la garantía hipotecaria, siempre que el valor de lo permutado garantice plenamente el saldo hipotecario que se mantiene en la Institución.

ARTICULO 62.- 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 período de construcción hasta por treinta (30) días cada vez.

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

ARTICULO 63.- La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de inspeccionar las fincas hipotecadas siempre que lo estime conveniente, para establecer si con ellas están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas a su favor.

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

ARTICULO 64.- La Caja podrá cobrar por los servicios de avalúo en la tramitación de los préstamos hipotecarios en caso de que lo considere necesario.

ARTICULO 65.- Sólo se concederán préstamos para la construcción dentro del régimen de propiedad horizontal, cuando todos

los copropietarios del terreno se constituyan conjunta y simultáneamente en prestatarios de la Caja de Seguro Social, de acuerdo al presente Reglamento.

ARTICULO 66.- En casos especiales, la Caja de Seguro Social, podrá conceder préstamos hipotecarios para construcción de vivienda propia, cuando se trate de cónyuges asegurados, que sean copropietarios del terreno donde pretenden construir. El monto a concederse de manera conjunta no podrá exceder de lo autorizado en el Artículo 12 y ambos serán codeudores solidarios de la obligación.

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

DISPOSICION FINAL

ARTICULO 67: Las disposiciones consignadas en este Reglamento derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias dictadas anteriormente en relación a esta materia.

ARTICULO 68.- Este Reglamento entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social en dos 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 por la Junta directiva en sesión celebrada el 7 de abril de 1993.
 - Aprobado en Segundo Debate por la Junta Directiva en sesión celebrada el 22 de julio de 1993.
-