

# REGLAMENTOS

## CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

La Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, en el artículo 31 de la sesión 8114, celebrada el 7 de diciembre de 2006, aprobó el siguiente Reglamento para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios en el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte:

### REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS HIPOTECARIOS EN EL SEGURO DE INVALIDEZ, VEJEZ Y MUERTE

#### CAPÍTULO I

##### Política y organización

Artículo 1°—**Del objeto regulado.** El presente Reglamento regula la administración, concesión y formalización de los créditos hipotecarios otorgados con recursos del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, de acuerdo con lo que establece el Artículo 39 de la Ley Constitutiva de la Institución.

Artículo 2°—**De la política.** La Junta Directiva aprobará anualmente el monto total disponible para la concesión de créditos hipotecarios. Para tales efectos, la Gerencia División de Pensiones, presentará en el último trimestre de cada año ante dicha instancia, una política y estrategia de colocación de créditos hipotecarios para el año siguiente, cuyo contenido básico será el siguiente

- Análisis de los resultados y condiciones imperantes en el año inmediatamente anterior.
- Monto global de recursos disponibles para la concesión de los créditos hipotecarios, con un desglose por línea de crédito.
- Montos y plazos máximos, y tasas de interés, vigentes para cada línea de crédito.
- Modalidades y características de los créditos ofrecidos.
- Objetivo general, objetivos y actividades estratégicas, e indicadores de gestión, vinculados con el cumplimiento de las metas propuestas en la Política y Estrategia presentada ante la Junta Directiva.

Las modificaciones posteriores a los montos, plazos y tasas de interés aprobadas en la Política y Estrategia, deberán ser sometidas a conocimiento y autorización por parte de la Junta Directiva.

Artículo 3°—**De la organización y administración.** El Área de Crédito y Cobros de la Dirección Financiera Administrativa, Gerencia División Pensiones, es la unidad responsable de la administración de la cartera de créditos hipotecarios del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte. Entre sus principales funciones se encuentran:

- La recepción, trámite y análisis de las solicitudes de crédito presentadas por los interesados, conforme a las disposiciones reglamentarias vigentes.
- La valoración de las garantías ofrecidas por el prestatario y su suficiencia en relación con el monto de crédito solicitado.
- Cuando se trate de préstamos para construcción, la supervisión de la ejecución de las obra y la autorización de los respectivos avances del crédito.
- El cumplimiento de la Política y Estrategia aprobada por la Junta Directiva.
- Presentar a la Gerencia de Pensiones, en el mes de diciembre, un informe sobre los resultados obtenidos en materia de concesión de créditos durante el año en curso.
- Elaborar a más tardar en el mes de marzo de cada año, una estimación de los costos administrativos relativos a la concesión de los créditos hipotecarios.

Artículo 4°—Como máximo órgano responsable de la aprobación de los créditos hipotecarios y cualesquiera modificación posterior de sus condiciones iniciales, se constituye un Comité de Crédito, integrado por los siguientes funcionarios:

- El Gerente División de Pensiones, o su representante.
- El Director Financiero Administrativo, de la Gerencia División de Pensiones, o su representante.
- El Gerente de División Financiera, o su representante.

Actuará como coordinador el Gerente de División Pensiones, o en su ausencia, el Gerente de División Financiera.

#### Artículo 5°—De las funciones del Comité de Crédito.

- Aprobar las solicitudes de créditos otorgados con recursos del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte, con base en la información y criterio extemado por el Área de Crédito y Cobros.
- Conocer y valorar la aprobación o no, de todas aquellas modificaciones requeridas por los prestatarios a las condiciones inicialmente pactadas en el crédito.
- Resolver los casos de refinanciamiento de la deuda pendiente.
- Resolver prórrogas para la formalización de esos créditos, cuando las circunstancias así lo justifiquen.
- Otras que le asigne la Junta Directiva, o que se requieran para la buena marcha de la gestión crediticia de la Caja.

Artículo 6°—Con el propósito de cumplir con las funciones definidas en el Artículo 5 de este Reglamento, el Comité de Crédito sesionará al menos una vez cada quince días con la presencia de sus tres miembros. Los acuerdos de esta Comisión se tomarán por mayoría simple.

## CAPÍTULO II

### Concesión de créditos hipotecarios

Artículo 7°—**De los tipos de préstamos.** Se pueden conceder los siguientes tipos de préstamos:

- Compra o construcción de casa de habitación.
- Compra de lote.
- Ampliación y/o mejoras de vivienda propia.
- Cancelación de hipoteca originada en la compra o construcción de casa, compra de lote o ampliación y/o mejoras de vivienda propia, suscrita con una entidad autorizada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).
- Compra o construcción de instalaciones comerciales o industriales.
- Programas de construcción, ampliación y mejoras que desarrollen asociaciones solidaristas, cooperativas y sindicatos.
- Otros a juicio de la Junta Directiva.

Artículo 8°—**De la reestructuración de la deuda.** Después de transcurridos 36 meses del primer pago de un crédito, el prestatario podrá solicitar un refinanciamiento de su deuda pendiente al plazo máximo establecido según línea crédito. Para tales fines, debe cumplirse con las siguientes condiciones:

- No poseer más de 6 cuotas pendientes
- Cumplir con todas las condiciones y requisitos establecidos por el Área de Crédito y Cobros, pues el refinanciamiento debe tramitarse como un nuevo crédito.
- Ser aprobado en la Comisión de Crédito.

El refinanciamiento opera una única vez.

Artículo 9°—**De las condiciones.** Los préstamos a los que se refiere el Artículo 7, deberán estar sujetos a las siguientes consideraciones:

- El monto del crédito no podrá exceder el 90% del avalúo de la garantía ofrecida por el prestatario, excepto cuando se presente garantía hipotecaria adicional, en cuyo caso, podrá financiarse hasta un 100%.
- Las tasas de interés de los créditos hipotecarios serán reajustables o variables.

Para tales fines, la Dirección Financiera Administrativa, revisará y presentará ante la Gerencia de División Pensiones, un informe trimestral sobre la evolución reciente de las tasas de interés en el mercado nacional y sus determinantes, así como, los factores asociados con las tasas de interés de los préstamos del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte. En caso de considerarse necesario, la Gerencia División Pensiones, presentará una propuesta técnica ante la Junta Directiva, para que se autorice el ajuste en las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

- El plazo máximo de los préstamos para compra o construcción de casa de habitación y cancelación de hipoteca originada en compra o construcción de casa, será de 25 años; ampliación y/o mejoras, compra de lote y cancelación de hipoteca originada en compra de lote e instalaciones comerciales e industriales será de 20 años.

#### Artículo 10.—Serán sujetos de crédito hipotecario:

- Todos los afiliados activos al Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, que hayan cotizado al menos 12 cuotas en los últimos 18 meses previos a la solicitud del crédito.
- Pensionados del Seguro de Pensiones de Invalidez Vejez y Muerte.
- Asociaciones solidaristas y cooperativas que desarrollen programas de construcción de vivienda para los asegurados, cuyos beneficiarios sean cotizantes activos del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte.
- Otros a juicio de la Junta Directiva.

Artículo 11.—En caso de que el solicitante sea extranjero, sólo se aceptarán aquellos cotizantes del Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte que posean cédula de residencia al día.

Artículo 12.—En ningún caso se aprobarán préstamos a favor de aquellas personas o empresas que estén morosas en la atención de sus obligaciones con la Caja, sean éstas por concepto de cuotas obrero patronales, cuotas del trabajador independiente, servicios médicos, otros préstamos hipotecarios, o cualquier otra obligación.

Artículo 13.—En el cálculo de la capacidad de pago del solicitante y su cónyuge, se tomarán en cuenta los siguientes conceptos:

- El monto de la cuota mensual del préstamo más el pago de las respectivas pólizas de vida e incendio, no podrá ser mayor al 40% del ingreso líquido del solicitante y su cónyuge.
- El promedio de los últimos seis meses de los salarios o ingresos ordinarios del solicitante y su cónyuge, certificados por el patrono.
- Si el cónyuge del solicitante posee ingresos no sujetos a la contribución obligatoria del Seguro de IVM, estos podrán ser tomados en cuenta siempre y cuando el salario bruto sea reportado en el Seguro de Salud de la Caja.
- En caso de que el solicitante o su cónyuge posean, otros ingresos por actividades económicas, no sujetos a la contribución de la Seguridad Social, podrá ser tomado el ingreso líquido que resulte, hasta el 40% del mismo, siempre que su existencia y cuantía sea comprobada mediante certificación extendida por un contador público autorizado.
- Para aquellos cotizantes que lo hacen en calidad de trabajadores independientes, el ingreso líquido será el equivalente al 80% del ingreso reportado a la Caja.

- f. Cuando se trate de un pensionado del Seguro de IVM, el 80% del monto mensual de la pensión representará su correspondiente ingreso líquido.

Artículo 14.—**De las garantías.** Para garantizar los préstamos hipotecarios, únicamente se aceptará hipoteca en primer grado. Las hipotecas de grado superior, se podrán aceptar solamente cuando la o las hipotecas anteriores estén constituidas a favor de la Caja.

Artículo 15.—La(s) propiedades ofrecidas en garantía, serán valoradas por peritos designados por la Caja Costarricense de Seguro Social y los honorarios correrán por cuenta del prestatario, según tarifas fijadas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Los servicios ofrecidos por estos profesionales, deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en el "Instructivo que regula las relaciones entre la CCSS y los peritos contratados para realizar avalúos de bienes inmuebles ofrecidos como garantía hipotecaria".

Artículo 16.—La Caja exigirá durante todo el plazo de la deuda por préstamos hipotecarios, la suscripción con el Instituto Nacional de Seguros, de una póliza colectiva de incendio y otra de vida sobre saldos deudores. El pago total de las primas respectivas será asumido por el prestatario.

La falta de suscripción de las pólizas o el pago normal de las primas, será motivo para tener por vencida la obligación y la hará exigible en su totalidad.

Artículo 17.—**De la formalización.** Los créditos hipotecarios deben quedar debidamente formalizados mediante escritura pública, en un plazo máximo de un mes calendario, contados a partir de la fecha en que el Comité de Crédito aprueba el préstamo. Dicha escritura deberá tramitarse ante el notario designado por la Dirección Financiera Administrativa.

Vencido este plazo, y ante la gestión que realice el prestatario o el notario, el Comité de Crédito analizará las razones que impidieron la formalización del crédito, y pudiendo autorizarse una ampliación hasta por tres meses calendario adicional. En caso contrario, la solicitud de crédito será cancelada y se deberán tomar las medidas del caso para con el notario cuando estas procedan.

Artículo 18.—El prestatario deberá presentar al notario las certificaciones de que la propiedad a hipotecar está al día en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles y municipales, además de otros documentos que el notario considere necesarios para garantizar la pronta inscripción de la hipoteca ante el Registro Nacional.

Artículo 19.—El monto del préstamo concedido en la línea de construcción de casa, se empezará a girar al prestatario una vez que la escritura se presente al Registro Nacional. Solamente se hará el giro total del préstamo en el acto de la firma de la escritura respectiva, cuando se trate de compra de casa, compra de lote o cancelación de gravámenes hipotecarios que pesen sobre la propiedad ofrecida en garantía.

Artículo 20.—**Del control a los notarios.** Para el control de la formalización de los créditos hipotecarios el notario designado está obligado a presentar al Área de Crédito y Cobros:

- Dentro de los cinco días hábiles posteriores a la firma, una copia de la escritura y una copia de la boleta de presentación al Diario del Registro Público.
- En los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año un informe de las escrituras que inscribió durante el trimestre anterior y un detalle amplio de las gestiones realizadas con las escrituras pendientes de inscribir.

Artículo 21.—La omisión del informe trimestral, la demora injustificada en la presentación de la copia de escritura o en su inscripción, así como cualquier otro aspecto que incumpla con la normativa de control establecida por la Caja, facultará a la Gerencia de Pensiones para suspender temporal o permanente de sus funciones notariales, al abogado.

Si los atrasos u omisiones señaladas son atribuibles en forma directa al notario encargado, la Dirección Financiera Administrativa podrá realizar las siguientes acciones:

- Recordatorio vía telefónica al notario.
- Envío de comunicación escrita señalando el atraso en el que incurrió.
- Recomendar a la Gerencia División de Pensiones la suspensión temporal de las funciones notariales para la Caja, hasta tanto no se normalice la situación.
- Recomendar a la Gerencia División de Pensiones la suspensión definitiva de sus servicios notariales a la Institución.
- Denuncia del incumplimiento ante la Dirección de Notariado.

Estas o cualesquiera otras acciones que se consideren necesarias, serán aplicadas de acuerdo con lo que establece el Instructivo respectivo.

Artículo 22.—La Dirección Financiera Administrativa, informará trimestralmente a la Gerencia de Pensiones sobre la eficiencia de los notarios en el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 23.—**De la supervisión e inspección de obras financiadas con préstamos para construcción.** La Subárea Gestión de Créditos, por medio de los profesionales externos contratados por la Institución, ejercerá el control necesario para determinar el avance de la obra, con el propósito de autorizar los desembolsos del préstamo otorgado. En el caso de que se observen cambios importantes en el tipo de construcción, variaciones en dimensiones y calidad de los materiales, los supervisores suspenderán la autorización de nuevos desembolsos, hasta tanto no se justifique la situación.

Artículo 24.—En tanto no se haya cancelado el préstamo, la Caja se reserva la facultad de inspeccionar las construcciones financiadas y podrá exigir que en un plazo razonable, que se hará constar en la respectiva prevención, se reparen los daños causados en las construcciones por acción del tiempo o por otros motivos. La falta de cumplimiento por parte del deudor dará mérito a la Institución para tener por vencido el plazo y exigir el cumplimiento total de la obligación.

Las disposiciones contempladas y aprobadas en el Reglamento propuesto, derogan el Reglamento aprobado en el Artículo 1 de la sesión 7197 y artículo 2° de la sesión 7200 del 13 y 17 de febrero de 1998 respectivamente, y sus modificaciones posteriores."

San José, 2 de enero del 2007.—Emma C. Zúñiga Valverde, Secretaria Junta Directiva.—1 vez.—C-123590.—(452).

## JUNTA DIRECTIVA APROBACIÓN REGLAMENTO

La Junta Directiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, en el artículo 20° de la sesión 8119, celebrada el 21 de diciembre del año 2006 aprobó el siguiente *Reglamento que regula la formalización y suscripción de arreglos de pago y convenios de pago de las contribuciones a la Seguridad Social*:

### REGLAMENTO QUE REGULA LA FORMALIZACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE ARREGLOS Y CONVENIOS DE PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL

Artículo 1°—**Del objeto.** El presente Reglamento tiene como propósito establecer las condiciones básicas requeridas por la administración para formalizar y suscribir arreglos y convenios de pago con patronos en estado de morosidad, por obligaciones obreras y patronales con la Caja, con fundamento en la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social y la Ley de Protección al Trabajador. Asimismo, suscribir arreglos y convenios con trabajadores independientes obligados al pago de las cuotas a favor de la Caja en estado de morosidad.

Artículo 2°—**De las condiciones financieras y garantías.** Se autoriza a la administración para que formalice y suscriba arreglos y convenios de pago con personas físicas y jurídicas que presentan estado de morosidad con la Caja en los conceptos señalados en el artículo 1 de este Reglamento.

Las condiciones financieras de los arreglos de pago pueden ser:

- Cuota nivelada durante el plazo.
- Cuota escalonada.
- Pago únicamente de intereses durante un plazo máximo de dos años, y luego una cuota nivelada (amortización e intereses), durante el resto del plazo cuando exista garantía real.

Las garantías que respalden los arreglos deberán ser suficientes para salvaguardar los intereses de la Institución.

Se podrán aceptar arreglos de pago con las siguientes garantías:

- Hipotecas simples en primer grado: Se podrán aceptar hipotecas en primer grado, siempre y cuando el inmueble ofrecido en garantía cubra en forma suficiente el monto del adeudo, previo avalúo por parte del perito designado por la CAJA. El valor del inmueble para la CAJA, será el 90% del avalúo.
- Hipotecas simples en segundo grado: Se podrá aceptar hipotecas en segundo grado; para tales efectos, el valor del inmueble debe cubrir en forma suficiente el monto adeudado; el valor del inmueble para la CAJA, será el que resulte de aplicar el 75% del remanente hipotecable según la valoración efectuada por el perito de la CAJA.
- Cédulas hipotecarias en primer grado. Se aceptan cédulas hipotecarias con las siguientes condiciones: 1) El valor nominal de la cédula (s) debe ser superior en un 50% del monto de la deuda; 2) Únicamente se aceptan en primer grado; 3) El valor nominal de la cédula (s) hipotecaria (s) debe ser igual o inferior al valor del inmueble. En estos casos, se deberá exigir una garantía hipotecaria de cualquier grado por un monto simbólico, con el propósito de que ante un eventual remate la CAJA sea notificada.
- Pagarés con fianza solidaria de asalariados y/o trabajadores independientes. Se aceptará fianzas de personas físicas que se encuentren cotizando activamente para la CAJA y/o Trabajadores Independientes que se encuentren cotizando activamente para la CAJA. El ingreso neto del fiador (es) debe cubrir al menos un 15% del monto adeudado.
- Certificados de depósito a plazo o de inversión emitidos por bancos del Sistema Bancario Nacional. Para estos casos se tomará el valor de mercado de los títulos, según valuación por parte de la Dirección de Inversiones de la CAJA.
- Aval suscrito por los bancos del Sistema Bancario Nacional o institución pública que reúnan condiciones equivalentes a un aval bancario. El monto del aval deberá ser igual o superior al monto de la deuda.
- Garantía de cumplimiento emitido por Bancos del Sistema Bancario Nacional u otras instituciones públicas. El valor nominal del bono deberá ser igual o superior al monto de la deuda.
- Títulos Valores de Deuda emitidos por el Banco Central de Costa Rica y/o Ministerio de Hacienda. Para estos casos se tomará el valor de mercado de los títulos, según valuación por parte de la Dirección de Inversiones de la CAJA.