

REGLAMENTO DEL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO DEL INVU

CON LAS REFORMAS AL 4/08/99, GACETA N°. 150

ARTICULO 1. Con base en el inciso K del artículo 5° de la ley N° 1788 del 24 de agosto del 1954. se establecen sistema de ahorro o de préstamo; a los cuales se refieren este reglamento para financiar las operaciones que seguidamente se enumeran, relacionadas con la casa de habitación de las personas que se suscriben a cualquiera de los dos sistemas:

- a. Compra de terreno y construcción.
- b. Construcción en terreno propio.
- c. Compra de casa.
- d. Compra, amplificación o reparación de la casa.
- e. Cancelación de gravamen que pese sobre la casa propia. (Este gravamen debe haberlo constituido el suscriptor, como garantía de préstamo relacionados con sus vivienda).
- f. Compra de terreno , (Con la finalidad de construir su vivienda o de adquirir el lote donde la construyó).
- g. Los gastos por concepto de honorarios de abogado y formalización del crédito.

ARTICULO 2. El sistema de Ahorro y préstamo se llevará a efecto mediante al aprobación , por parte de la Junta Directiva de diversos planes . En cada plan , la Junta Directiva señalará :

- a. El importe mínimo y el máximo de los contratos.
- b. El porcentaje que el suscriptor se compromete a ahorrar y el porcentaje que el instituto prestará.
- c. Plazos mínimos y máximos en que ese porcentaje debe ser ahorrado:
- d. Cuota de ingreso que debe pagarse.
- e. Número máximo de abonos mensuales en que la cuota de ingreso debe ser cubierta.
- f. Tipo de interés que devengarán los ahorros cuando se establezcan planes con tal modalidad.
- g. Plazo a que serán concedidos los prestamos.

ARTICULO 3. El suscriptor queda comprometido a satisfacer puntualmente las cuotas mensuales de ahorro. Cualquier atraso en el pago de las mismas que exceda de tres meses, diferirá la concesión del crédito en número de meses, igual al número de cuotas mensuales no cubiertas en su oportunidad, menos tres meses de gracia.

También podrá el suscriptor cancelar las cuotas y los intereses no percibidos por el sistema, tomándose en cuenta igualmente para estos casos los tres meses de gracia.

En este último caso, el cálculo de los intereses se hará considerando el mecanismo de interés compuesto, aplicando la tasa activa para vivienda del Banco Nacional. Igual criterio será aplicado para los anticipos del crédito.

Podrá hacer el suscriptor pagos adelantados o extraordinarios no sujetos a periodicidad, los cuales no relevan el suscriptor de la obligación de continuar el pago regular y puntual de las cuotas ordinarias de ahorro; el importe de esos pagos nunca incrementará el monto del crédito.

El 20% del importe de los pagos extraordinarios será acreditado al suscriptor en su cuenta de amortización del crédito, en el concepto de que el abono será compensado con una reducción equivalente, en las últimas cuotas de amortización, en términos de tiempo. El suscriptor si así lo desea puede solicitar, que la totalidad de las cuotas extraordinarias de ahorro sean compensadas de conformidad.

ARTICULO 4.

1 a- La Junta Directiva fijará los montos máximos de los contratos y los topes de aplicación generales o por unidad de vivienda.

Para cada plan de inversiones autorizados, así como las condiciones para el cambio de un plan para otro, o para que el plazo de amortización del crédito que se conceda al madurar los contratos, sea ampliado.

b-Las condiciones que regulen los contratos de Ahorro y Préstamo, serán las mismas cuando las viviendas a construir, sean para uso propio o para alquiler.

c- Sin perjuicio de los topes por solución, para cada unidad de vivienda, no habrá limitación alguna para la suscripción de contratos, en cuanto a la cantidad que cada persona desea suscribir.

d- El monto máximo de cada contrato, así como el mínimo, los fijará la Junta Directiva, previa recomendación del Area de Ahorro y Préstamo, estos al cumplir con las condiciones para respaldar créditos, pueden fraccionarse hasta un mínimo de un 25%. Se permite la suscripción de cualquier número de contratos y monto siempre y cuando se respete el monto mínimo y máximo por contrato.

e- La Junta Directiva del Instituto, será la que previa recomendación del Area de Ahorro y Préstamo, contando con los criterios técnicas necesarios, definirá los topes máximos por solución.

En el mes de junio de cada año el Area de Ahorro y Préstamo, presentará a conocimiento de la Gerencia para su aprobación, los nuevos topes máximos por unidad habitacional, tomando como base la actualización del índice general de precio a consumidor al 31 de diciembre del año anterior.

Para todos los casos de tasa de interés por aplicar a los préstamos es del 9% anual fijo sobre los saldos.

El suscriptor puede solicitar previamente la autorización del Sistema al momento de iniciar las obras o adquirir la casa nueva, cuando desee utilizar las finalidades anteriores sin constituir hipoteca.

II- La cancelación de gravámenes se aplicará en una sola oportunidad cuando se demuestre, que estos se constituyeron por la aplicación de cualquiera de los planes de inversión autorizados, no se permitirán segundas transacciones entre las personas físicas sobre el mismo inmueble, tampoco se permiten segundas

La devolución de los fondos que procedan, la efectuará el Área de Ahorro y Préstamo, en los 60 días posteriores a la rescisión del contrato. Los contratos que sean renunciados una vez completado el período de ahorro y haya cumplido con aportar el monto de ahorro de acuerdo con los términos del contrato, se les reembolsará el monto total de los aportes más el 100% de las cuotas de ingreso, siempre que haya transcurrido el tiempo de maduración, más una bonificación equivalente al 8% del monto del préstamo a que tenía derecho el suscriptor del contrato.

ARTICULO 8. Una vez que por concepto de cuotas ordinarias el suscriptor haya constituido el ahorro, a que se refiere el contrato y habiendo transcurrido el plazo mínimo para la realización del ahorro, el Instituto pondrá a disposición del suscriptor la suma de los ahorros que corresponda de acuerdo a los términos de éste Reglamento y un crédito igual al estipulado en el contrato respectivo. Cuando el suscriptor así lo desee, el préstamo se hará por suma menor. La suma entregada por este concepto deberá invertirse en el objeto que se hubiere determinado en las declaraciones del contrato respectivo. También podrá el suscriptor si así lo desea solicitar en cualquier momento el retiro total o parcial de sus ahorros devolutivos, para atender cualquier necesidad urgente de dinero; pero tratándose de retiro total deberá reanudar sus pagos mensuales antes que transcurran doce meses, pues de lo contrario al caducar el contrato no podrá aprovechar la cuota de ingreso o parte de la misma que ya tuviere cubierta. Cualquier retiro de los ahorros, no mayor de doce meses, deferirá la concesión del crédito por un número de meses igual al término en que los mismos no sean reintegrados al Instituto. Sin embargo, se permitirá el retiro total o parcial de lo acumulado, en ahorros devolutivos sin que se posponga el otorgamiento del crédito por una sola vez en los contratos con planes de ahorro hasta de cuatro años, por dos veces en contratos con planes de ahorro entre cinco y siete años y en tres oportunidades en contratos con períodos de integración mayores y siempre que las sumas retiradas sean devueltas al Instituto dentro del término de tres meses a partir de la fecha en que fueron giradas. Cada vez que el suscriptor solicite este préstamo temporal de ahorros, pagará al Instituto por concepto de gastos, el 0.75% de la suma solicitada, que será deducido del monto a girar

ARTICULO 9. El Instituto deberá avisar por escrito al suscriptor dirigiéndose al domicilio registrado para este fin que en un plazo de 180 días, contados a partir de la fecha de notificación, habrá de presentarse a formalizar la operación de crédito.

ARTICULO 10. Mientras el suscriptor no haga efectivo la operación de crédito podrá continuar pagando la cuota mensual de ahorro estipulada en cada caso, Las cantidades que por este concepto entregue serán consideradas cuotas extraordinarias de ahorro.

ARTICULO 11. El crédito estará garantizado con hipoteca y póliza contra incendio, sobre el respectivo inmueble, conforme a las reglas del artículo 13 del reglamento de Préstamos Hipotecarios,.

ARTICULO 13. Del Reglamento para prestamos hipotecarios. El préstamo deberá ser garantizado con hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto de la inversión, cuyo valor incluyendo la construcción que en su caso se edifique, ha de exceder por lo menos un 25% el monto de adeudado. El deudor mantendrá asegurada contra incendio la propiedad así gravada en caso que haya construcción por la suma que indique el Instituto y deberá además estar al día en el pago de los impuestos y servicios que pesan sobre la referida propiedad.

El Instituto podrá autorizar, sin embargo, la constitución de hipotecas de grado preferente a favor de otra institución autónoma del Estado, del Banco Popular y de Desarrollo Comunal o de las Asociaciones Mutuales del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y la Caja de Ahorro y Prestamos de la ANDE, siempre que las condiciones del crédito preferente sean semejantes a las de las indicadas instituciones y que cumplan a satisfacción los requisitos reglamentarios de garantía. El Instituto podrá autorizar, en casos excepcionales, que el gravamen sea parcial o totalmente soportado por inmuebles ajenos a la inversión.

No obstante lo indicado en el párrafo primero de este artículo, el Instituto por disposición general de la Junta Directiva podrá acordar un margen de hasta un 100% de la garantía, incluyendo las obras que se realicen y los gastos de cierre, para programas de evidente interés social, como los de vivienda progresiva y otros donde el fin principal es de dotar de vivienda a personas de muy bajos ingresos, semejantes a los de adjudicación de vivienda, pero que por motivos especiales debe otorgarse escritura de adquisición del inmueble a favor del beneficiario.

DISPOSICION GENERAL:

Con base en el último párrafo del artículo 13 del Reglamento para Préstamos Hipotecados y como una disposición general se acuerda: Autorizar la concesión de préstamo de hasta un 100% de la garantía, incluyendo los gastos de cierre y las obras que se realicen, los programas de evidente interés social, tales como financiamiento a empresas, Asignaciones Familiares, Vivienda Progresiva y Préstamos no contractuales, que se otorguen con recursos propios.

ARTICULO 12. El valor del inmueble dado en garantía deberá ser igual o superior al de la suma suscrita, según avalúo hecho por el Instituto. La inversión podrá hacerse, según las necesidades del suscriptor, ya sea en un inmueble de localización urbana, ya en uno de carácter rural. Caso de tratarse de vivienda urbana, la inversión se hará de conformidad con las regulaciones municipales y de salubridad aplicables.

El Presidente Ejecutivo podrá autorizar sin embargo la constitución de hipotecas de grado preferentes a favor de otra Institución Autónoma del Estado, del Banco Popular y de Desarrollo Comunal o de las Asociaciones Mutuales del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, y la Caja de Ahorro y Préstamo de la ANDE, siempre que la suma de dichos créditos anteriores y el propio del Instituto no sobrepasen el 75% de valor que importe el inmueble gravado. También podrá el Presidente Ejecutivo admitir en casos justificados que el gravamen hipotecario sea parcial o totalmente soportado por inmuebles ajenos a la inversión. Cuando el valor del terreno constituya garantía suficiente, no será exigible póliza contra incendio.

ARTICULO 13. El Instituto podrá solicitar, antes de la constitución del contrato, los documentos o certificados que juzgue conveniente a fin de comprobar la situación económica del suscriptor para atender el pago de las obligaciones que se deriven en la contratación.

ARTICULO 14. Con anterioridad a la constitución del crédito, el suscriptor deberá presentar como requisitos mínimos a satisfacción del Instituto lo siguiente

- a- Certificado del Registro Público que especifique la naturaleza, situación, linderos, cabida y gravámenes del inmueble que se ofrece como garantía.
- b. Plano del Catastro de la Propiedad que sirve de garantía.
- c. Recibos pagados sobre impuestos territoriales y municipales en el último trimestre exigibles cuando corresponda.

d. Los planos y presupuestos detallados y por duplicado, si se tratare de un crédito para obras de construcción, reparaciones o ampliaciones de vivienda. En el presupuesto de la obra se distribuirán las partidas correspondientes para cubrir los gastos que implican an las obligaciones y responsabilidades generales que impone el Código de Trabajo: las especiales que nacen de los riesgos profesionales y las establecidas por la Ley de Seguro Social, y sus Reglamentos ' y si la obra se realizare por contrato, copia del mismo, suscrito por el contratista.

ARTICULO 15. La aplicación del contrato de Ahorro y Préstamo en el caso de créditos para construcción, ampliación, reparaciones y mejoras, en cuanto a desembolsos, se hará con un primer giro por la suma acumulada en ahorros, en el momento de formalizar la escritura. La parte correspondiente al crédito, según el avance de la obra, de conformidad con el criterio de los profesionales designados por la Institución, para la fiscalización de la inversión. En caso de construcción de casa prefabricada, el primer giro será hasta por un 40% del total de la operación, según la factura proforma de la empresa vendedora de las partes de la casa y la partida por mano de obra definida en el presupuesto y se entrega en el momento de formalizar la escritura.

En el caso de créditos respaldados en contratos correspondientes a grupos colocados en montos iguales o superiores a o 100.0 millones a uno solo ente (venta en paquete), el primer giro, por la suma de ahorros, será a favor del ente suscriptor, si este así lo solicita, como reembolso de su inversión. Por lo tanto, al solicitante del crédito se le entregará el 25% del monto del préstamo, al formalizar la escritura y el saldo, según los términos del primer párrafo de este Artículo.

ARTICULO 16. El Instituto podrá proporcionar a solicitud del suscriptor y a cuenta del crédito concedido, el material de construcción que tenga en existencia y que el suscriptor necesite para la construcción de la vivienda. Tales materiales serán provistos al costo, el que incluirá un aporte correspondiente a gastos de administración cuyo monto en cada caso fijará el instituto. Asimismo este podrá otorgar al suscriptor ayuda técnica, proporcionada al costo,

ARTICULO 17. El Instituto se reserva el derecho de fiscalizar los trabajos, pudiendo suspender el pago de planillas, facturas por materiales o la entrega de éstos si a su juicio la construcción y los materiales empleados no se ajustan a las especificaciones, a los planos y al presupuesto que sirvieron de base para el otorgamiento de crédito.

ARTICULO 19. Las entregas de las sumas suscritas serán hechas directamente por el Instituto a los vendedores cuando se trate di adquisición de inmueble y a los acreedores hipotecarios cuando si trate la liberación de gravámenes. Respecto a la cancelación d, gravámenes la Junta Directiva podrá calificar e impugnar aquello que no constaren en el Registro Público o que hubiesen constituid dentro de el año anterior a la solicitud del préstamo.

ARTICULO 20. El crédito deberá ser cancelado mediante cuota mensuales fijas y consecutivas, vencidas que incluirán amortización e intereses al 9% anual fijo.

ARTICULO 21: Cuando se trate de crédito para adquisición e inmuebles o liberación de gravámenes, el servicio de amortización de intereses deberá comenzar a los 30 días de la fecha en % hubiere efectuado la operación.

Si los créditos están destinados a la construcción, ampliación e vivienda se estará a jo establecido al respecto en el artículo N. 16 del Reglamento de Préstamos Hipotecarios.

ARTICULO 16. Del Reglamento para préstamos Hipotecarios. El servicio de amortización e intereses se atenderá por medio de cuotas mensuales fijas, consecutivas vencidas en las oficinas o agencias recaudadores que el Instituto designe, la primera cuota será exigible el día que se indique en el respectivo acuerdo de concesión de crédito de tal manera que si el préstamo es para construcción, reparación o ampliación de vivienda, haya un plazo razonable para terminar las obras, las sumas que con anterioridad al primer pago sean giradas causara el respectivo cargo de intereses."

"Al concederse el préstamo podrá estipularse la obligación de efectuarse amortizaciones extraordinarias por el prestatario, a parte de las que éste quiera hacer en cualquier tiempo, no inferior a cinco colones para anticipar ja cancelación de ja deuda."

DISPOSICION GENERAL:

Girar instrucciones a la Gerencia General para que la cartera de Ahorro y Préstamo se estipulen los intereses moratorios a tipo comercial, 11,7% para las nuevas operaciones.

ARTICULO 22. El Instituto se reserva el derecho de inspeccionar la vivienda mientras no se haya cancelado la garantía hipotecaria y podrá exigir que se mantenga en buen estado.

ARTICULO 23. El deudor mantendrá asegurada contra incendio la propiedad, dada en garantía, por la suma que indique el Instituto. En caso de siniestro, el monto de la indemnización, a criterio del deudor, se puede orientar a:

a. Cancelar el monto de la deuda y entregar el remanente, si lo hubiera, al deudor

b. Entregar al deudor el monto de la indemnización, en los términos de los créditos de Ahorro y Préstamo, en cuanto a los giros de dinero, monto inicial, el resto por avance de obra, según criterio de los peritos designados por la Institución, a cargo del interesado. El deudor mantiene la responsabilidad de atender el servicio de la deuda hasta s u cancelación total. En el entendido que con esta acción la nueva vivienda quede en condición habitable y sea garantía suficiente para respaldar el saldo del crédito original.

ARTICULO 24. Serán sufragados por el suscriptor todos los gastos de tramitación de crédito, así como los que demande el contrato respectivo de las inspecciones y avalúas. En los contratos que estipulen el 6% del monto suscrito para cuota de ingreso podrá usarse para dichos gastos, lo que alcance a un 2% sin que el remanente pueda beneficiar al suscriptor.

ARTICULO 26. El contrato de préstamo se otorgará ante el notado que designe el Instituto y contendrá todas las cláusulas que según el plan, indique la Junta Directiva. Este reglamento se considerará incluido tácitamente en el contrato respectivo y aceptado por el suscriptor, habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 24.

ARTICULO 27. En caso de incumplimiento por parte de; suscriptor de cualquiera de las estipulaciones consignadas en este reglamento o en el contrato respectivo, el Instituto podrá considerar vencida y exigible la obligación pudiendo en consecuencia, proceder si fuere del caso al cobro judicial de la misma, con daños y perjuicios, sin necesidad de requerimiento alguno. La falta de pago igual a dos mensualidades vencidas tendrá las mismas consecuencias señaladas en el párrafo anterior.

DISPOSICIONES GENERALES:

Fijar como política en el Sistema de Ahorro y Préstamo que toda operación que presente un máximo de tres cuotas de atraso se pase a cobro judicial encargándose la Administración a mantener activa la gestión de cobro para las operaciones de 1 a 2 meses de atraso. (Sesión 3887, artículo XII del 23 de enero de 1989).

ARTICULO 28. Se establece, en beneficio de los suscriptores que estén al día en el depósito de sus cuotas de ahorro, el Sistema de Posesión Anticipada ya mediante sorteo, o por asignación regido por las siguientes disposiciones:

a- Tendrán derecho a participar en los sorteos periódicos quienes tengan contratos con más de dos meses de vigencia y hayan pagado tres cuotas ordinarias de ahorro, la asignación se mantendrá abierta para aquellos quienes hayan cubierto la cuota de ingreso y ofrezcan un aporte adicional en dinero efectivo.

b. Para la asignación, el área de Ahorro y Préstamo recibirá las solicitudes de préstamo inmediato, las calificará y junto con el informe del caso las someterá a consideración de la Junta Directiva para que esta resuelva su aceptación.

c. Los detalles sobre la forma de efectuar los sorteos y de tramitar solicitudes de anticipación de préstamos, se determinará en los reglamentos específicos que para uno y para otro procedimiento haya dictado o dicte la Junta Directiva.

d. El monto de crédito a otorgar, en todo caso, será igual a la diferencia entre el valor nominal de la suma suscrita y lo que el suscriptor haya aportado o esté dispuesto a aportar a la fecha en que obtuviere el préstamo. Sin embargo si el suscriptor no ha cubierto la cuota de ingreso al tiempo de resultar favorecido en un sorteo el monto del crédito no se incrementará con lo que falte para completar dicha cuota.

e. Los beneficiarios con la posesión anticipada podrán acogerse a cualquiera de los planes de vivienda que realice el Instituto de acuerdo con las normas que señale en cada caso la Junta Directiva.

f. Para los anticipos de préstamo tener como política lo siguiente: Tasa de interés activa del Banco Nacional para préstamos de vivienda + 2 puntos porcentuales. El presupuesto anual se calcula de la siguiente forma: (Reserva matemática al 1 de enero -50% de la maduración del año por un porcentaje que defina la comisión de inversiones en coordinación con el Área de Ahorro y Préstamo que puede ser del 25 al 100%)

ARTICULO 30. El suscriptor tiene derecho a designar a los beneficiarios que considere de su conveniencia y a cambiarle cuantas veces lo desee, debiendo presentar personalmente o autenticarla para este efecto, una carta en los términos correspondientes y el testimonio del contrato para efectuar las anotaciones necesarias.

ARTICULO 31. En el caso de que el suscriptor falleciere durante la vigencia del contrato, el beneficiario designado en éste, podrá mantenerlo en vigor en las mismas condiciones originales, atendiendo todas las obligaciones que del mismo se deriven.

ARTICULO 32. Los contratos de Ahorro y Préstamo pueden constituirse directamente y expresamente a nombre de menores de edad, obligándose por éste sus representantes legales o benefactores. En estos casos se entenderá siempre que el personero actúa en beneficio exclusivo del incapaz y por lo tanto no podrá derivar luego acción o derecho alguno contra el menor o en perjuicio del mismo.

ARTICULO 33. Los contratos entrarán en vigor al ser aceptados por el Instituto, para su constancia y conformidad se expedirá debidamente firmado, un testimonio que reproduzca textualmente su contenido, conservándose copia del mismo en los archivos del Instituto.

ARTICULO 34. En caso de extravío o pérdida del testimonio de cada contrato, el Instituto extenderá un duplicado a solicitud y por cuenta del suscriptor, anulándose así el original.

ARTICULO 35. Los derechos provenientes de esta clase de contratos se declaran inembargables.

ARTICULO 36. El Instituto gestionará a favor de los prestatarios que lo deseen, un seguro de vida que tendrá por fin cubrir el saldo en descubierto del crédito otorgado.

ARTICULO 50. Las condiciones que este reglamento señala en lo que respecta al contrato de ahorro, serán consignada en la tarjeta respectiva y serán aceptadas por el cliente con el simple hecho de firmar dicha tarjeta.

ARTICULO 52. Este Reglamento al igual que las modificaciones acordadas al mismo entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial.