

# Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo



**Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo**  
**San José Costa Rica**  
**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**

**Dirección:** Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

**Central Telefónica:** 2211-0000

**Web:** [www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)



# **REGLAMENTO PARA EL SISTEMA DE AHORRO Y PRÉSTAMO DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**

LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

En uso de las facultades conferidas en el artículo 2 y 25 inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

## **Considerando:**

- I. Que el Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo presentaba un articulado no acorde con la dinámica actual del sistema.
- II. Que el Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo se encontraba desactualizado y no apegado a la norma que en materia de simplificación de trámites y mejora regulatoria establece el Ministerio de Economía Industria y Comercio en la Ley N°8220, Ley de protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°37045-MP-MEIC.

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.**

El presente Reglamento tiene por objeto regular el Sistema de Ahorro y Préstamo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Tiene como ámbito de aplicación a todas aquellas personas que suscriban los contratos de ahorro y préstamo.

### **Artículo 2.- Definiciones, abreviaturas y acrónimos.**

Para efectos de este Reglamento, las expresiones o las palabras empleadas tienen el sentido y los alcances que se mencionan en este artículo.

- Cambio de Plan: Es el ajuste en términos de tiempo y monetarios que la persona suscriptora cancela al Sistema para migrar de un plan largo a uno corto, con excepción del Plan 2-4 y/o cualquiera que la Junta Directiva disponga así.
- Contrato avanzado: cuando se han cubierto un mínimo del 50% del monto de ahorro.
- Contrato caducado: es cuando se presentan las condiciones señaladas en este reglamento para la pérdida de vigencia legal del contrato.
- Contrato maduro: Cuando el contrato cumple el monto del ahorro y el plazo según el plan suscrito.
- Cuota de integración o Cuota de ingreso: Monto o suma de dinero que debe ser cubierta por la persona suscriptora, para cubrir el pago de la comisión de venta y contribuir a financiar parte del gasto operativo en que incurre el Sistema de Ahorro y Préstamo para lograr su fin.
- Declaración jurada sencilla ante funcionario: es la declaración jurada que se realiza ante funcionario sin necesidad de ser autenticada ni protocolizada por abogado o notario público.
- DGTD: Dirección General de Tributación Directa.
- Estudio de maduración: Verificación del pago puntual de las cuotas de ahorro, que permite la utilización del crédito una vez cumplidas las condiciones del plan suscrito.
- Formalización: Firma de la escritura de crédito ante notario público.
- INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- Periodo de gracia: Beneficio que se reconoce por cuotas o meses no pagados en forma puntual para la maduración del Plan, únicamente para la utilización del crédito.
- Renuncia: manifestación voluntaria de la persona suscriptora para concluir la relación contractual con el INVU.
- Retiro o Devolución de Ahorros (Parcial): retiro temporal de un monto de los ahorros de la persona suscriptora.
- SAP: Sistema de Ahorro y Préstamo.
- Venta en paquete: Son aquellas ventas que se realizan por un monto superior a los 1.000 millones de colones. El monto o tope de la venta en paquete se definirá mediante acuerdo de Junta Directiva.

### **Artículo 3.-**

Con base en el inciso k), artículo 5°, de la Ley N° 1788 del 24 de agosto de 1954, “Ley de creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, modificada según el artículo Único de la Ley N°8448, del 14 de junio de 2005, se establecen sistemas de ahorro y préstamo, a los cuales se refiere 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 sistemas:

- a) Compra de terreno y construcción.
- b) Construcción en terreno propio.
- c) Compra, ampliación o reparación de la casa.
- d) Cancelación de gravámenes que pesa sobre casa propia (este gravamen debe haberlo constituido la persona suscriptora, como garantía de préstamos relacionados con su vivienda). No aplica para abonos parciales o extraordinarios.
- e) Compra de terreno.
- f) Adquisición de una vivienda mediante la cesión de acciones o cuotas de una sociedad (La sociedad debe tener como único patrimonio la vivienda y estar al día en la presentación de declaraciones tributarias. Asimismo, los accionistas o representantes legales deberán declarar bajo la fe de juramento que la misma fue constituida exclusivamente para ese fin). Los créditos hipotecarios que respalden las operaciones de las viviendas adquiridas mediante la cesión de acciones de una sociedad se garantizarán únicamente con hipoteca de primer grado.
- g) Adquisición de una solución habitacional mediante la compra o cancelación de fideicomiso en cualquiera de sus figuras y de manera específica el de garantía.

### **Artículo 4.-**

El INVU se reserva la posibilidad de gestionar y vender directamente los planes del Sistema de Ahorro y Préstamo a los clientes, a través de la Unidad o Área designada para tales efectos.

Igualmente, el Instituto podrá acordar la venta en paquetes con personas jurídicas públicas o privadas, de los planes del Sistema de Ahorro y Préstamo. Será potestad exclusiva del Instituto como tal, la venta de paquetes a entidades de carácter público.

Las comisiones resultantes de la gestión de ventas de los contratos del Sistema de Ahorro y Préstamo, que realice directamente el INVU, se incorporarán como parte de los ingresos corrientes de la Institución.

El INVU podrá, para los presentes efectos, tramitar la colocación de cualquier tipo de contrato e, incluso, podrá desarrollar un mercado secundario para la colocación de contratos maduros y avanzados.

#### **Artículo 5.-**

El Sistema de Ahorro y Préstamo se llevará a efecto mediante la aprobación, por parte de la Junta Directiva, de diversos planes.

En cada plan de ahorro la Junta Directiva señalará:

- a) El importe mínimo y máximo de los contratos.
- b) El porcentaje que la persona suscriptora se comprometerá a ahorrar y el porcentaje que el Instituto prestará.
- c) Plazos mínimo y máximo 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) Tasa de interés para la colocación del crédito.
- g) El plazo a que serán concedidos los préstamos.
- h) Los topes de aplicación generales o por finalidad para los diversos planes de inversión autorizados.

#### **Artículo 6.-**

La persona suscriptora queda comprometida a satisfacer puntualmente las cuotas mensuales de ahorro. Cualquier atraso en el pago de estas que exceda de tres meses; diferirá la concesión del crédito en un número de meses igual al número de cuotas mensuales no cubiertas en su oportunidad, menos tres meses de gracia.

También la persona suscriptora podrá 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.

De lo anterior, en el caso de uso anticipado de contratos, se regirá por el Reglamento por Asignación de los contratos del Sistema de Ahorro y Préstamo No. 5476.

Podrá hacer la persona suscriptora pagos adelantados o extraordinarios no sujetos a periodicidad, los cuales no relevan a la persona suscriptora 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, ni adelantará el período establecido de ahorro.

La persona suscriptora deberá aportar número de cuenta bancaria IBAN para realizar el giro de dinero correspondiente al trámite que realice.

En aquellos actos donde una persona actúe en representación de la persona suscriptora mediante un poder; deberá cumplir con lo que estable el Código Civil al respecto. Dicho poder deberá tener como máximo un mes de emitido.

### **Artículo 7.-**

La Junta Directiva, por acuerdos generales previos, fijará los montos máximos de los contratos y los topes de aplicación generales o por unidad de vivienda para los diversos planes de inversión autorizados, para que el plazo de amortización del crédito que se conceda al madurar los contratos sea ampliado.

Los indicados acuerdos generales no perjudicarán a los contratos ya suscritos, en perjuicio de sus titulares.

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

Se toman las siguientes disposiciones generales:

- 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 inversión autorizado, 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) El monto máximo de cada contrato, así como el mínimo, los fijará la Junta Directiva, previa recomendación del área que tenga designado el manejo del Sistema de Ahorro y Préstamo. Al cumplir los contratos con las condiciones para respaldar créditos, pueden fraccionarse hasta un mínimo de un 25%, una única vez.
- c) Se permite la suscripción de cualquier número de contratos y monto, siempre y cuando se respete el monto mínimo y máximo por contrato.
- d) La Junta Directiva del Instituto será la que, previa recomendación del área que administra el Sistema de Ahorro y Préstamo y contando con los criterios técnicos necesarios, definirá los topes máximos por solución.
- e) Para todos los casos la tasa de interés por aplicar a los préstamos es anual fija sobre los saldos, durante el plazo del crédito otorgado.

- f) La Gerencia presentará a conocimiento de la Junta Directiva para su aprobación, los nuevos topes máximos por unidad habitacional, tomando como base la actualización del índice general de precios al consumidor, al 31 de diciembre del año anterior.
- g) Cuando el monto o número de contratos con solicitud de cambio a planes más cortos, exceda de los montos o topes establecidos, el cambio se hará según el principio de primero o en tiempo, primero en derecho.
- h) El porcentaje de comisión y el plazo de aplicación por pagos extraordinarios o cancelación anticipada.

Las reformas y normas generales anteriores no modifican las variaciones en lo conducente y demás normas generales que se hayan emitido, que no contradigan las normas señaladas en este artículo.

Estas disposiciones no serán aplicables a los contratos ya suscritos, en perjuicio de sus titulares, excepto en lo que los beneficie.

#### **Artículo 8.-**

Podrán ser suscriptores del Sistema de Ahorro y Préstamo todas las personas jurídicas y personas físicas mayores de edad. El INVU podrá manifestar las características y condición de la suscripción de sus contratos mediante constancia; para lo cual, el suscriptor deberá completar un formulario de "Solicitud de condición de Contratos". El plazo para resolver esta gestión es de 15 días naturales.

#### **Artículo 9.-**

El Instituto solo aceptará pagos a través de sus medios de recaudo autorizados, tanto para sus planes de ahorro como para los créditos.

El pago mediante cheque únicamente será posible mediante cheques certificados o de gerencia, con el fin de asegurar la tenencia de los fondos en el acto de la transacción.

#### **Artículo 10.-**

El Sistema de Ahorro y Préstamo se regirá conforme a lo establecido en:

- Ley Orgánica del INVU,
- Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo del INVU,
- Reglamento para Préstamos Hipotecarios del INVU
- Y subsidiariamente, por los otros reglamentos de la Institución que le sean aplicables.



## **CAPÍTULO II AHORRO**

### **Artículo 11.-**

Es facultativo para el INVU autorizar el cambio de contratos en su periodo de ahorro, de planes con plazos más largos a planes con plazos más cortos, siempre que:

- a) Se haya cumplido con la mitad del periodo de ahorro del plan al cual se va a cambiar - siendo 24 meses el período mínimo de ahorro para poder hacer el cambio- y habiendo cumplido puntualmente con el pago de estas cuotas.
- b) La persona suscriptora deposite, cuando corresponda, la diferencia en el monto por concepto de cuotas entre el plan de mayor plazo y el de menor plazo, así como el monto correspondiente a los intereses vigentes al momento de realizar el cambio.
- c) Se cancele el monto del costo administrativo vigente a la fecha del cambio de plan.
- d) El plan al cual se va a cambiar esté vigente.
- e) Los cambios referidos, tendrán vigencia a partir del momento en que la persona suscriptora los aplique y no se regirá por la fecha de suscripción del contrato.

### **Artículo 12.-**

La vigencia del contrato dependerá de la voluntad de la persona suscriptora, quien podrá en cualquier momento, solicitar su rescisión (renuncia), sin más requisito que dar aviso por escrito al Instituto, para lo cual deberá completar un formulario de "Solicitud de Renuncia de Contrato" indicar las razones por las cuales hará efectiva dicha rescisión, además de cancelar el costo administrativo vigente para tal efecto. El plazo para resolver esta gestión será el que indique el artículo 20 de este Reglamento.

También podrá ceder los derechos del contrato de ahorro (traspasar) a cualquier persona jurídica o persona física mayor de edad, cancelando el costo administrativo vigente para tal efecto. Los derechos de la persona suscriptora podrán cederse a cualquier persona física mayor de edad o jurídica, siempre que se efectúe y formalice ante el área responsable. Si la persona compradora forma parte de la sociedad vendedora, debe presentar un acuerdo expreso protocolizado de la Asamblea de Socios donde se autorice la venta o traspaso de plan. El plazo para resolver esta gestión es inmediato si se realiza en el INVU.

### **Artículo 13.-**

Una vez que, por concepto de cuotas ordinarias, la persona suscriptora haya constituido el ahorro a que se refiera el contrato y, habiendo transcurrido el plazo mínimo para la realización del ahorro, el Instituto pondrá a disposición de la persona suscriptora la suma de los ahorros que corresponda de acuerdo de acuerdo con los términos de este Reglamento y un crédito igual al estipulado en el contrato respectivo.

También podrá la persona suscriptora, si así lo desea, solicitar en cualquier momento el retiro parcial de sus ahorros (máximo el 50%). Cualquier retiro de los ahorros diferirá la concesión del crédito por un número de meses correspondiente a la suma retirada, salvo en los casos en que ésta sea restituida al INVU antes de transcurridos tres meses desde la fecha del retiro.

Cada vez que la persona suscriptora solicite este préstamo temporal de ahorro, pagará al Instituto por concepto de gastos, el 0,75% de la suma solicitada, que será deducido del monto a girar.

### **Artículo 14.-**

La persona suscriptora tiene el derecho de designar un máximo de 2 personas beneficiarias y cambiarlos 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.

### **Artículo 15.-**

En el caso de que la persona suscriptora (persona física), falleciera durante la vigencia del contrato, la persona beneficiaria designada en éste podrá mantenerlo activo en las mismas condiciones originales, atendiendo todas las obligaciones que del mismo se deriven; para lo cual deberá realizar en primera instancia, el trámite correspondiente de traspaso del contrato a su persona.

### **Artículo 16.-**

El contrato de ahorro y préstamo entrará en vigor una vez pagada la primera cuota y al ser aprobado por el INVU mediante la firma de la persona funcionaria legalmente autorizada.

### **Artículo 17.-**

En caso de extravío o pérdida del contrato, a solicitud de la persona suscriptora, el INVU podrá entregar una copia del documento original que se encuentre en su poder, previo pago del costo administrativo establecido para ese fin.

### **Artículo 18.-**

Los derechos provenientes de esta clase de contrato se declaran inembargables.

### **Artículo 19.-**

Para acceder al Sistema de Ahorro y Préstamo, la persona interesada deberá completar y firmar el formulario de “Solicitud de Suscripción de Planes de Ahorro y Préstamo” y cancelar como mínimo en el acto, el monto correspondiente a la primera cuota del plan suscrito.

No habrá limitación alguna para la suscripción de contratos, en cuanto a la cantidad que cada persona desea suscribir.

### **Artículo 20.-**

En caso de rescisión o renuncia del contrato, por cualquiera de las causas que fuere, el INVU resarcirá a la persona suscriptora el monto del ahorro que haya aportado, el cual no incluye el monto correspondiente a la cuota de ingreso que al momento de la rescisión tenga el contrato, de conformidad con las políticas financieras y actuariales vigentes.

Las devoluciones por concepto de renunciadas las efectuará el INVU, dentro de los **42 días naturales** posteriores a la fecha en que la persona suscriptora presente su solicitud y cancele el costo administrativo vigente (se tomará el monto aportado al momento de presentar la solicitud). Las devoluciones por préstamos parciales, devoluciones de cuotas de más y otras, se efectuarán dentro de los **42 días naturales** posteriores al trámite de solicitud.

### **Artículo 21.-**

El INVU considerará caducados todos aquellos contratos con más de diez años de inactividad y que presenten saldos inferiores a un salario mínimo de un obrero no especializado de la construcción.

Para tal efecto, se llevará a cabo una publicación en un diario de circulación nacional, otorgando un plazo máximo de **15 días naturales** a los interesados para solicitar el retiro de la suma a su favor, o bien, la activación del contrato. Transcurrido este plazo, el INVU dispondrá y liquidará los contratos en esa condición

## CAPÍTULO III PRÉSTAMO

### **Artículo 22-**

Cuando la persona suscriptora así lo desee, el préstamo podrá ser por una suma menor al monto suscrito. La suma entregada por este concepto, deberá invertirse en el objeto que se hubiere determinado en la solicitud.

El crédito que el INVU otorgue debe estar garantizado con hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto de la inversión.

El INVU podrá otorgar créditos con hipotecas en grados inferiores que se originen por construcción y/o mejoras a la edificación, siempre y cuando los grados superiores estén a favor del INVU.

Para hipotecas en segundo grado, cuando el primer grado es con entidades financieras del Sistema Bancario Nacional, deberá demostrarse que existe capacidad de pago de la persona solicitante, mediante la presentación de certificación de record crediticio de SUGEF, certificación de ingresos emitida por un Contador Público Autorizado (con justificantes) o constancia de salario, además del comportamiento de pago de los últimos 12 meses de la hipoteca en primer grado.

No se permiten garantías sustitutivas ni colaterales.

El plazo de resolución para todas las finalidades es de 35 días naturales.

Previo a la constitución del crédito, la persona suscriptora deberá cumplir con los siguientes requisitos generales y los particulares según la finalidad:

#### **Requisitos generales:**

- a) Estudio de maduración de los contratos (debe solicitarse de previo, 20 días naturales antes de la presentación de requisitos, completando el formulario “Solicitud de Estudio de Contratos Maduros” y cancelando el costo del trámite). El plazo de resolución es de 20 días naturales.
- b) Completar debidamente el formulario de “Solicitud de Préstamo”.
- c) Cédula de identidad, pasaporte o DIMEX, vigente del solicitante, En caso de persona jurídica deben presentar también la cédula de identidad, pasaporte o DIMEX del Apoderado Generalísimo.
- d) Declaración jurada sencilla ante el funcionario, de que la persona solicitante no tiene relación de parentesco con los miembros de Junta Directiva, la Gerencia General, la Subgerencia, así como por parte de sus parientes, ya sea por afinidad o

consanguinidad hasta tercer grado inclusive, que lo inhibe de efectuar operaciones crediticias o contraer deudas con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (formato INVU).

- e) Informe registral de la propiedad del inmueble a transar. En caso de que la propiedad se encuentre en zona catastral, deberá presentar el mapa catastral de la finca (ambos los emite el Registro Nacional).
- f) Plano catastrado de la propiedad que sirve de garantía; si se requiere efectuar segregación de lote, el plano debe contar con el visado municipal. En caso de que exista una vivienda construida o por construir en dos fincas, deberá presentar plano catastrado de reunión de fincas.

Por otra parte, en caso de presentar diferencia de medida entre el plano catastrado y el informe registral, siempre y cuando que no exceda el 10% del área a rectificar, se requerirá hacer el trámite respectivo de rectificación.

La persona solicitante deberá asumir, en ambos casos, los gastos correspondientes ante el notario, por el trámite según corresponda.

- g) Certificación sobre impuestos territoriales y municipales al día.
- h) Aportar número de cuenta bancaria IBAN para realizar el giro de dinero correspondiente al desembolso según concierna.
- i) Si la propiedad se encuentra afectada por limitaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o mutuales, deberá aportar la autorización o anuencia de la entidad que tramitó, para constituir la hipoteca a favor del INVU.
- j) Si la propiedad presenta anotación de plazo de convalidación por localización de derecho, deberá presentar declaración jurada ante notario protocolizada, de los colindantes, en la cual manifiesten formal y expresamente su renuncia a cualquier acción judicial o administrativa sobre la diligencia anotada, lo cual interrumpiría el plazo mencionado.
- k) En caso de condominio debe aportar en formato digital, la escritura de afectación Horizontal sobre la propiedad, así como el plano catastrado respectivo.
- l) Si la persona solicitante es extranjera, deberá presentar declaración jurada protocolizada, que indique expresamente su estado civil en su país de origen.
- m) Suscripción de un seguro de vida, que tiene como fin cubrir el saldo en descubierto del crédito otorgado (aplica para personas físicas).
- n) En caso de ser asalariado del sector público, el INVU tendrá la facultad de realizar la deducción automática del salario, correspondiente al monto de la cuota del préstamo otorgado.

- o) Pago al profesional por concepto de servicios profesionales del avalúo sobre la propiedad objeto de la inversión y fiscalización de la obra, cuando corresponda.
- p) Declaración jurada sencilla ante la persona funcionaria, para el trámite de Solicitud de Préstamo.

### **Compra de terreno y construcción:**

- a) Copia adicional del plano de catastro
- b) Planos constructivos con los sellos de las entidades reguladoras (CFIA, Municipalidad local) y presupuesto de la obra (presupuesto detallado y por duplicado en formato INVU).
- c) Permiso de construcción; si no requiere permiso, presentar carta de la Municipalidad indicándolo.
- d) Carta de intenciones (opción de venta) para la adquisición del inmueble, con una vigencia mínima de 90 días naturales.
- e) Acuerdo expreso debidamente protocolizado de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, autorizando la venta o adquisición de un inmueble o constitución de hipoteca cuando la persona compradora o vendedora, forma parte de la sociedad.
- f) Copia del contrato de la constitución del fideicomiso y aportar constancia del saldo.
- g) Si una de las personas propietarias de la finca es usufructuaria, será suficiente con que conste el consentimiento pleno y expreso de los titulares del derecho de usufructo.
- h) Si la propiedad se encuentra afectada en patrimonio familiar, se deberá aportar autorización de los cónyuges donde se indique, claramente, su consentimiento de vender y que sea eliminada la afectación de patrimonio. Si involucra menores de edad, debe aportar sentencia del Juzgado de Familia sobre las diligencias de utilidad y necesidad.
- i) Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo, una autorización de esa institución para coordinar la formalización en conjunto.
- j) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.
- k) Cuando la propiedad no es de la persona solicitante, deberá aportar carta de consentimiento del cónyuge para hipotecar la propiedad a favor del INVU.

## **Construcción en Terreno Propio**

- a) Copia adicional del plano de catastro.
- b) Planos constructivos con los sellos de las entidades reguladoras (CFIA, Municipalidad local) y presupuesto de la obra (presupuesto detallado y por duplicado en formato INVU).
- c) Permiso de construcción.
- d) Si una de las personas propietarias de la finca es usufructuaria, será suficiente con que conste el consentimiento pleno y expreso de los titulares del derecho de usufructo.
- e) Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo una autorización de esa Institución para coordinar la formalización en conjunto.
- f) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente, en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.
- g) Si el propietario es una persona jurídica, deberá presentar Acuerdo expreso y protocolizado de la Asamblea de Socios, donde autorizan a hipotecar a favor del INVU.
- h) Cuando la propiedad no es de la persona solicitante, deberá aportar carta de consentimiento del cónyuge para hipotecar la propiedad a favor del INVU.

## **Ampliaciones o reparación de la casa**

- a) Copia adicional del plano de catastro.
- b) Planos constructivos y presupuestos de la obra (los planos y presupuestos detallados y por duplicado, en formato INVU).
- c) Permiso de construcción.
- d) Si una de las personas propietarias de la finca es usufructuaria, será suficiente con que conste el consentimiento pleno y expreso de los titulares del derecho de usufructo.
- e) Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo una autorización de esa Institución para coordinar la formalización en conjunto.
- f) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente en la propiedad dada en garantía, por la suma que indique el INVU.
- g) Si el propietario es una persona jurídica, deberá presentar Acuerdo expreso y protocolizado de la Asamblea de Socios, donde autorizan a hipotecar a favor del INVU.
- h) Cuando la propiedad no es el del solicitante, deberá aportar carta de consentimiento del cónyuge para hipotecar la propiedad a favor del INVU.

## **Compra de casa**

- a) Carta de intenciones (opción de venta) para la adquisición del inmueble, con una vigencia mínima de 90 días naturales.
- b) Acuerdo Expreso debidamente Protocolizado de Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, autorizando la venta o adquisición de un inmueble cuando la persona compradora o vendedora, forma parte de la sociedad.
- c) Copia del contrato de la constitución del Fideicomiso y aportar constancia del saldo (cuando aplique).
- d) Si la propiedad a comprar tiene hipoteca en primer grado con cualquier entidad financiera del Sistema Bancario Nacional, debe presentar carta de autorización o anuencia, para constituir la nueva hipoteca con el INVU, en donde, además, indique el saldo a la fecha y que se encuentra al día en los pagos.
- e) Si uno de las personas propietarias de la finca es usufructuaria, será suficiente con que conste el consentimiento pleno y expreso de los titulares del derecho de usufructo.
- f) Si la propiedad se encuentra afectada en patrimonio familiar, se deberá aportar autorización de los cónyuges, donde se indique claramente su consentimiento de vender y que sea eliminada la afectación de patrimonio. Si involucra menores de edad, debe aportar sentencia del Juzgado de Familia sobre las diligencias de utilidad y necesidad
- g) Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo una autorización de esa Institución para coordinar la formalización en conjunto.
- h) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.

## **Compra de terreno:**

- a) Certificación del uso de suelo con vocación residencial o mixto y declaración jurada donde se compromete a que el uso que le va a dar al terreno será con fines estrictamente residenciales.
- b) Ubicado en área urbana o previamente urbanizada.
- c) Certificación de disponibilidad de agua potable, emitida por la entidad autorizada correspondiente
- d) Carta de intenciones (opción de venta), para la adquisición del inmueble, con una vigencia mínima de 90 días naturales.



- e) Acuerdo expreso debidamente protocolizado de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, autorizando la venta o adquisición de un inmueble cuando la persona compradora o vendedora, forma parte de la sociedad.
- f) Copia del contrato de la constitución del fideicomiso y aportar constancia del saldo.
- g) Si la propiedad a comprar tiene hipoteca en primer grado con cualquier entidad financiera del Sistema Bancario Nacional, debe presentar la certificación del saldo a la fecha e indicar que se encuentra al día en los pagos.
- h) Si una de las personas propietarias de la finca es usufructuaria, será suficiente con que conste el consentimiento pleno y expreso de los titulares del derecho de usufructo.
- i) Si la propiedad se encuentra afectada en patrimonio familiar, se deberá aportar autorización de los cónyuges, donde se indique claramente su consentimiento de vender y que sea eliminada la afectación de patrimonio. Si involucra menores de edad, debe aportar sentencia del Juzgado de Familia sobre las diligencias de utilidad y necesidad.
- j) Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo, una autorización de esa institución para coordinar la formalización en conjunto.

#### **Cancelación de gravamen sobre casa propia:**

- a) Constancia de saldo actual y proyectada de la deuda que se va a cancelar, emitida por la entidad acreedora. Cuando el acreedor sea una persona física, deberá presentar certificación de Contador Público Autorizado y sus respectivos documentos de soporte.
- b) El gravamen por cancelar debe haberlo constituido la persona suscriptora, como garantía de préstamos relacionados con su vivienda; por consiguiente, deberá aportar los documentos probatorios necesarios, entre estos: copia de la escritura donde se constituyó el gravamen a cancelar, a fin de que el INVU pueda constatar el origen de la deuda. La cancelación de gravamen se aplicará por una sola oportunidad, cuando se demuestre que esta se constituye por la aplicación de cualquiera de las finalidades autorizadas por el INVU
- c) Cuando la propiedad no es de la persona solicitante, deberá aportar carta de consentimiento de la persona propietaria, para hipotecar la propiedad a favor del INVU, autenticada por notario. Si el propietario es una persona jurídica deberá presentar acuerdo expreso y protocolizado de la Asamblea de Socios, donde autorizan a hipotecar a favor del INVU. En caso de que la propiedad esté inscrita a nombre del patrimonio, deberá presentar carta del cónyuge, autorizando la constitución de hipoteca a favor del INVU, autenticada por notario.

- d) Si una de las personas propietarias de la finca es usufructuaria, será suficiente con que conste el consentimiento pleno y expreso de los titulares del derecho de usufructo.
- e) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.
- f) Si utiliza financiamiento adicional mediante otra institución, debe aportar la constancia indicando las condiciones del préstamo, asimismo una autorización de esa institución para coordinar la formalización en conjunto.

### **Compra de casa por medio de cesión de acciones:**

- a) Carta de intenciones (opción de venta), para la adquisición del inmueble, con una vigencia mínima de 90 días naturales
- b) Acuerdo expreso debidamente protocolizado, de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, autorizando la venta o adquisición de un inmueble, cuando la persona compradora o vendedora, forma parte de la sociedad.
- c) La sociedad debe tener como único patrimonio la vivienda y estar al día en la presentación de declaraciones tributarias; asimismo, los accionistas o representantes legales, deberán presentar copia del acta constitutiva que demuestre que la misma fue constituida exclusivamente para ese fin y presentación de constancia de estar al día DGTD.

Además, deberá presentar:

- Certificación extendida por el Registro Nacional del registro de accionistas de la sociedad, o certificación actualizada del libro de registro de accionistas extendida por Notario Público.
- Acuerdo expreso debidamente protocolizado de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, autorizando la venta y traspaso de la sociedad y sus acciones
- Copia certificada del Acta de Constitución de la sociedad y copia de las acciones nominativas a traspasar.
- Certificación de Contador Público Autorizado (CPA), donde se indique que la sociedad se encuentra al día en sus obligaciones tributarias, así como que no tiene ninguna otra obligación pendiente de pago (pasivos).
- Se requiere para el acto de formalización del crédito, la presentación de los libros debidamente legalizados e inscritos ante la DGTD, cuando así corresponda.

- Certificación extendida por el Registro Nacional de los bienes inmuebles inscritos a nombre de la sociedad. Esta debe reflejar que el único bien patrimonial es una vivienda.
- d) Cuando la compraventa de la propiedad, se realiza entre sociedades con la misma personería jurídica o entre sociedades con algún miembro en común en su Junta Directiva, se debe presentar Acuerdo expreso protocolizado de la Asamblea de Accionistas, indicando la autorización para la compra-venta y la constitución de la hipoteca a favor del INVU.
- e) Si la propiedad se encuentra afectada en patrimonio familiar, deberá aportar autorización de los cónyuges, donde se indique claramente su consentimiento de vender y que sea eliminada la afectación de patrimonio. Si involucra menores de edad, debe aportar sentencia del Juzgado de Familia sobre las diligencias de utilidad y necesidad.
- f) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.

**Compra o cancelación de vivienda por medio de fideicomiso:**

- a) Constancia de saldo actual y proyectada a un mes de la deuda que se va a cancelar emitida por la entidad financiera.
- b) Copia del contrato de la constitución del fideicomiso.
- c) Suscripción de un seguro de incendio sobre la edificación existente en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.

**NOTAS:**

- No se permitirá segundas transacciones bajo idéntica finalidad sobre el mismo bien inmueble.
- A criterio del profesional valuador, podrá solicitarse el estudio de suelo.
- El INVU tendrá la facultad de requerir ampliaciones o aclaraciones adicionales de los documentos ya aportados en la solicitud; lo anterior conforme al artículo 29 del Decreto Ejecutivo 37045-MP-MEIC.

### **Artículo 23.-**

El INVU no tramitará solicitudes de crédito a personas físicas o jurídicas que tengan operaciones morosas con la Institución.

Si la persona solicitante posee otros créditos con la Institución, deberá demostrarse que existe capacidad de pago, mediante la presentación de certificación de récord crediticio de la SUGEF, certificación de ingresos emitida por un Contador Público Autorizado (con documentos de soporte) o constancia de salario.

### **Artículo 24.-**

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 ahorro, en el momento de formalizar la escritura.

En caso de construcción de casas prefabricadas, el primer giro será hasta por un 40% del total de la operación (incluyendo el monto de ahorro), 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.

Para la fiscalización de la inversión, la parte correspondiente al crédito que otorga el INVU se girará según el avance de la obra, de conformidad con el criterio de los profesionales externos contratados por la Institución.

### **Artículo 25.-**

El INVU fiscalizará por medio del profesional autorizado los avances de la construcción; si a juicio del fiscalizador la construcción y los materiales empleados no se ajustan a las especificaciones técnicas, a los planos y al presupuesto que sirvieron de base para el otorgamiento del crédito, la Administración podrá optar por dos opciones: primero, podrá suspender el giro de los recursos hasta que se considere normalizada la situación, o bien, replantear el proyecto y segundo, se solicitará la cancelación inmediata de los fondos girados, dando por finalizado el proceso crediticio.

### **Artículo 26.-**

Durante el proceso constructivo, el INVU cobrará intereses sobre cada desembolso de los saldos de crédito efectivo. El interés por cobrar en cada desembolso será el que se encuentre vigente al momento de formalizar el crédito.

El plazo para la conclusión de la obra será de 3 a 6 meses máximo, período que será establecido conforme al monto del crédito aprobado.

En el caso de que la obra no se finalice en el periodo aprobado por la Institución por razones atribuibles al cliente, este iniciará el pago de su cuota (capital, intereses, pólizas), de acuerdo con el monto desembolsado a la fecha.

#### **Artículo 27.-**

Las entregas de las sumas suscritas serán realizadas directamente por el Instituto a las personas vendedoras cuando se trate de adquisición de inmueble y a las personas acreedoras hipotecarias cuando se trate de liberación de gravámenes.

#### **Artículo 28.-**

Cuando se trate de créditos para adquisición de inmuebles o liberación de gravámenes, el pago de la primera cuota del crédito deberá iniciar a los 30 días naturales de la fecha en que se hubiere efectuado la firma de la escritura.

Cuando se trate de créditos para la construcción, ampliación o reparación de inmuebles, el pago de la primera cuota del crédito será a los 30 días naturales calculados sobre el monto desembolsado a la fecha.

Para ambos casos la fecha de inicio de la cuota quedará estipulada en la escritura.

La persona deudora podrá realizar pagos extraordinarios durante la etapa del crédito, aplicándose la comisión que por este concepto se encuentre vigente.

#### **Artículo 29.-**

El INVU se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble dado en garantía mientras no se haya cancelado la obligación hipotecaria y exigirá que se conserve en buen estado, manteniéndolo en todo momento conforme con la finalidad aprobada

#### **Artículo 30.-**

La persona deudora mantendrá asegurada contra incendio la edificación existente en la propiedad dada en garantía por la suma que indique el INVU.

En caso de siniestro, se procederá como sigue:

- a) Verificar que el cliente no se encuentre atrasado en el pago de su operación. En caso de que esté atrasado, deberá realizar todos los pagos hasta que su operación esté al día.
- b) Cancelar el monto de la deuda y en caso de remanente, se entregará a la persona deudora.

### **Artículo 31.-**

Será obligación de la persona deudora (cuando se trate de persona física) adquirir:

- a) Un seguro de vida que tendrá por objetivo cubrir el saldo en descubierto del crédito otorgado.
- b) Opcionalmente, un seguro de desempleo durante el plazo del crédito, que tiene como fin cubrir las cuotas al descubierto conforme las estipulaciones de la entidad aseguradora.

### **Artículo 32.-**

Serán sufragados por la persona suscriptora todos los gastos que se deriven de la tramitación del crédito, tales como: avalúos, inspecciones, re inspecciones, gastos administrativos, de formalización, pólizas, estudio de suelo.

En los contratos que estipulen un ahorro adicional (el 2%) del monto suscrito, ese porcentaje será devuelto a la persona suscriptora para que se coadyuve con el pago de los gastos inherentes del crédito.

### **Artículo 33.-**

En caso de incumplimiento por parte de la persona deudora de cualquiera de las estipulaciones consignadas en este Reglamento o en el contrato respectivo, el INVU podrá considerar vencida y exigible la obligación, pudiendo, en consecuencia, proceder si fuere del caso al cobro judicial de la misma, sin necesidad de requerimiento alguno.

La falta de pago igual a una mensualidad o más tendrán las mismas consecuencias señaladas en el párrafo anterior.

### **Artículo 34.-**

El contrato de préstamo se otorgará ante la persona profesional en notariado que designe el INVU y contendrá todas las cláusulas que correspondan.

Este Reglamento se considerará incluido tácitamente en el contrato respectivo y aceptado por la persona suscriptora. Los gastos de notario correrán por cuenta de la persona suscriptora y los cancelará ante el mismo notario.

### **Artículo 35.- Derogatorias.**

El presente Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo deroga la siguiente normativa: artículo 4 del Decreto Ejecutivo N°1 del 05 de marzo de 1959 denominado "*Reforma Reglamento de Préstamos para Reparaciones y Mejoras, Reglamento para Adjudicación de Vivienda, Reglamento para Préstamos Hipotecarios, Reglamento para el Sistema de Ahorro*

*y Préstamo y Reglamento para Arrendamiento de Locales Comerciales”, Reglamento N°4836 del 19 de agosto de 1993, Reglamento N°4837 del 04 de noviembre de 1998, Reglamento N°5350 del 11 de febrero de 2004, Reglamento N°5360 del 17 de marzo de 2004, Reglamento N°8497 del 29 de agosto de 2005, Reglamento N°6129 del 18 de junio de 2015, Reglamento N°6271 del 28 de julio de 2017, Reglamento N°6378 del 02 de mayo de 2019, Decreto Ejecutivo N°6 del 05 de mayo de 1960, Reglamento N°5074 del 04 de abril de 2001, Reglamento N°3332 del 26 de abril de 1982, Reglamento N°3509 del 27 de febrero de 1984, Reglamento N°3573 del 29 de octubre de 1984, Reglamento N°3829 del 01 de junio de 1987, Reglamento N°18 del 17 de setiembre de 1987, Reglamento N°3926 del 12 de junio de 1989, Reglamento N°4373 del 14 de diciembre de 1993, Reglamento N°4491 del 15 de marzo de 1995, Reglamento N°4587 del 13 de marzo de 1996, Reglamento N°4606 del 22 de mayo de 1996, Reglamento N°5688 del 13 de agosto de 2008, Decreto Ejecutivo N°6 del 21 de agosto de 1960, Reglamento N°3517 del 26 de marzo de 1984, Decreto Ejecutivo N°14 del 11 de setiembre de 1958, Reglamento N°4903 del 14 de julio de 1999, Reglamento N°6035 del 18 de marzo de 2014, Reglamento N°0 del 22 de diciembre de 1987, Decreto Ejecutivo N°9 del 06 de julio de 1960, Reglamento N°3869 del 07 de noviembre de 1988, Reglamento N°5947 del 29 de agosto de 2005, Decreto Ejecutivo N°13 del 30 de agosto de 1958, Decreto Ejecutivo N°7 del 21 de julio de 1959, Reglamento N°5296 del 23 de julio de 2003, Reglamento N°4336 del 19 de agosto de 1993, Reglamento N°5497 del 29 de agosto de 2005.*

### **Artículo 36- Vigencia.**

El presente Reglamento rige a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta.



**Dirección:** Avenida 9, Calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón.  
**Central telefónica:** 2211-0000  
**[www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)**