

	REGLAMENTO DE CREDITOS HIPOTECARIOS N°3
	Código: RGCH 1
	Aprobación de actualización: Junta Directiva
	Supervisor de actualización: Comité de Crédito

1) Plan de inversión

Destinado a satisfacer las necesidades de vivienda del asociado, como son la ampliación, remodelación, mejoras, compra de lote, compra de vivienda o la cancelación de hipotecas con un origen similar al aquí indicado; además se permitirá contribuir a las iniciativas de inversión de nuestros asociados para el desarrollo de un plan de negocio que le permita generar un ingreso adicional. En los casos en los que no exista disponibilidad de fondos suficiente para atender todas las solicitudes en estudio, se dará prioridad a la atención de necesidades primarias de vivienda, es decir, la compra primera de lote o vivienda.

2) Moneda

Los créditos que ASOSALUD coloque en esta línea serán en colones.

3) Monto a financiar

Sujeto a la capacidad de pago del solicitante.

De acuerdo con la Política y reglamento de Crédito de ASOSALUD pueden considerarse los ingresos regulares y estables de un codeudor de la operación de crédito.

4) Montos establecidos para la línea

Los montos máximos para prestar estarán limitados por:

- I. La capacidad de pago del solicitante “se considera de forma global las cuotas de los créditos que tenga el asociado”
- II. El valor de la garantía aportada.
- III. El presupuesto definido por la Junta Directiva para la línea de crédito.
- IV. La Junta Directiva de ASOSALUD podrá cerrar la línea de crédito de acuerdo con la disponibilidad de los recursos que para este fin establezca o por razones de interés para la organización.

5) Condiciones Tasa de interés y plazos

Variable, ajustable y escalonada según el siguiente esquema:

Línea de Crédito	Tasa	Plazo Quincenas	Condiciones "Asociado Activo"	Condiciones "Exasociado"
CRD Vivienda 1x Banhvi	TBP + 3 P.P	Q 1 a la 240	tasa piso 6,5%, tasa techo máxima de 13%	tasa piso TBP +6P.P, tasa techo 13,5%
	TBP + 4 P.P	Q 241 a la 600		
CRD Hipotecarios 1X Banhvi	6,75% por 3 años fijo	Q 1 a la 72	tasa piso 7%, tasa techo 11%	
	Resto plazo TBP+3	Q 73 a la 600		
CRD Hipotecarios 2X Banhvi	7,25% por 3 años fijo	Q 1 a la 72	tasa piso 7,5%, tasa techo 11,5%	
	Resto plazo TBP+3	Q 73 a la 600		

Crédito Hipotecario de Inversión				
Línea de Crédito	Tasa	Plazo Quincenas	Condiciones "Asociado Activo"	Condiciones "Exasociado"
Negocio 1er Inmueble	8,25% por 3 años fijo	Q 1 a la 72	tasa piso 8,5%, tasa techo 11,5%	tasa piso TBP +6P.P, tasa techo 13,5%
	Resto plazo TBP+4	Q 73 a la 360		
Negocio 2do Inmueble	9,25% por 3 años fijo	Q 1 a la 72	tasa piso 8,5%, tasa techo 11,5%	
	Resto plazo TBP+5	Q 73 a la 360		

Máximo 3 Banhvi = 195 millones de colones

Comisión por pago anticipado del 3%, cuando el monto supere el 50% del crédito antes de los 3 años.

TBP = Tasa básica pasiva.

El criterio de cálculo y de ajuste de tasas de interés será el establecido por la Junta Directiva por lo que la frecuencia con la que se ajustarán las tasas en esta línea

será de tres veces al año, en la última semana de los meses de abril, agosto y diciembre, utilizando como referencia la TBP promedio del último mes.

Los documentos de garantía deben consignar la prerrogativa de la Junta Directiva de revisar y ajustar la tasa de interés de esta línea de crédito.

La tasa de interés de mora se cobrará sobre la amortización de la (s) cuota (s) no cubierta (s) y será como máximo un 30% de la tasa pactada de acuerdo con el Código de Comercio de Costa Rica.

En caso de renuncia a Grupo Dokka Holding Group S.A Y AFINES o despido con o sin responsabilidad patronal, la tasa de interés se ajustará a la TBP vigente más seis puntos porcentuales, manteniendo lo mencionado en el apartado de tasa de intereses, donde la tasa máxima para un exasociado será de 13,5%.

6) Comisiones de formalización

La comisión de formalización será de 1,5% sobre el monto total del desembolso, para créditos de primera vivienda o lote; y para temas de segunda vivienda e inversión será del 2% sobre el monto total del desembolso.

7) Tipo de garantía

Garantía hipotecaria: todo aquel bien inmueble con o sin edificaciones, debidamente inscrito en el Registro Nacional que respalde una operación de crédito.

La garantía hipotecaria se aceptará hasta un 80% del valor indicado del avalúo, mismo que debe ser realizado por un perito valuador, contratado a satisfacción de ASOSALUD.

Toda garantía hipotecaria será sujeta a avalúo por un perito valuador definido por ASOSALUD, a fin de determinar su valor real como garantía, éste tendrá la responsabilidad de informar a ASOSALUD toda situación detectada en la visita y el análisis correspondiente.

Para casos de remodelación, mejoras o ampliación que requieran de modificaciones a los planos originamos de la vivienda, el perito valuador realizará inspecciones durante el proceso constructivo a fin de guiar al asociado con sus remodelaciones y aprobar los desembolsos del crédito, presentando un informe de cierre de obras que se incluirá en el expediente.

Para las mejoras o remodelaciones menores, únicamente se solicitará un avalúo a la propiedad para garantizar que el bien es garante del préstamo, y se deberán presentar todas las facturas timbradas de los materiales a utilizar la misma deberá venir a nombre del Asociado, como las facturas timbradas del costo de mano de obra; esto para garantizar que el dinero se invirtió en la vivienda, al finalizar se deberá presentar fotos de los trabajos.

Como monto máximo para las mejoras o remodelaciones menores, será hasta un 20% del total del valor del avalúo; si excede ese monto aplicaría como remodelación o mejoras mayores.

Las mejoras, modificaciones o recomendaciones que el perito valuador brinde en su informe deberán ser atendidas de manera obligatoria por el solicitante del crédito.

Los honorarios del perito valuador deberán ser cubiertos por el asociado en efectivo o deducirse del giro del préstamo, autorizando para ello a ASOSALUD a formalizar un crédito o cargarlo al préstamo tramitado.

8) Inscripción del gravamen

ASOSALUD únicamente formalizará la constitución de hipotecas en primer grado.

Se constituye además como garantía el ahorro personal y los excedentes capitalizados del asociado –si los hubiera-, este tipo de garantía se podrá liquidar en el momento en que así se juzgue conveniente debido a la falta de pago del asociado o en caso de la liquidación del mismo.

La garantía hipotecaria deberá estar debidamente inscrita ante el Registro Nacional y estar libre de gravámenes y anotaciones. Deberá adjuntarse al expediente copia de la boleta de seguridad y el estudio de registro posterior a la inscripción de la operación, a fin de validar la misma.

Toda propiedad dada en garantía debe poseer un plano catastro vigente y actualizado que deberá aportarse como parte del proceso de crédito, tanto el perito valuador como el notario darán fe de que lo allí indicado cumple con las características del bien entregado en garantía.

Si la propiedad está afectada a patrimonio familiar o usufructo, se deberá tener la aceptación formal de los beneficiarios legales para realizar su gravamen.

Si la propiedad debe segregarse a fin de constituir la garantía, la segregación debe realizarse simultáneamente, a fin de registrarla ante el Registro Nacional.

Se debe validar de forma minuciosa que la propiedad en garantía no se encuentre en procesos asociados a mortuales, divorcios, afectaciones a servidumbres o disputas diversas que puedan afectar la correcta inscripción del bien, esta validación es responsabilidad del notario.

El pago de los honorarios profesionales a los notarios que realicen la constitución de la hipoteca se efectuará hasta que la hipoteca esté debidamente inscrita.

Los gastos legales derivados del proceso de construcción de la garantía serán incluidos en el principal del crédito formalizado.

Los timbres y gastos asociados al proceso de inscripción se desembolsarán en el momento de la firma del documento de garantía a fin de acelerar la inscripción.

9) Forma de pago

La cancelación de las operaciones crediticias se dará en cuotas quincenales consecutivas a través de la deducción por nómina.

Se podrán realizar pagos extraordinarios sobre los saldos de los créditos que tenga el asociado, sin que exista una penalización. En este caso el asociado podrá solicitar un ajuste de cuota respetando el plazo pactado de los créditos en el momento de la firma del contrato respectivo.

Si por cualquier circunstancia, al deudor no se le rebajase en la planilla la cuota quincenal de amortización e interés, éste queda obligado a reportar la omisión y a hacer los pagos en la cuenta bancaria de ASOSALUD en un plazo no mayor a 15 días naturales después de la fecha de pago.

10) Plazo de la línea de crédito

Hasta 25 años (600 cuotas quincenales). El plazo establecido por ASOSALUD se entiende como plazo máximo, por lo que el asociado podrá optar por plazos menores al estipulado en esta línea de crédito, siempre y cuando su capacidad de pago se lo permita. Este plazo también considerará los años restante a obtener la pensión.

Hasta 15 años (360 cuotas quincenales), para los crédito de inversión con garantía hipotecaria.

Se respetará el plazo pactado de la operación crediticia para las personas que dejen de ser asociadas de ASOSALUD, siempre y cuando éstas cumplan con las obligaciones contraídas de forma puntual, lo contrario hará exigible la deuda.

11) Morosidad

La falta de pago de dos cuotas quincenales de amortización e intereses hará que se considere la operación como morosa.

La condición de morosidad considerará como vencida la totalidad de la deuda y hará exigible su cancelación por la vía judicial, agotada ya la vía administrativa.

12) Restricciones

Los asociados que mantienen embargos sobre su salario no podrán hacer uso de esta línea de crédito.

13) Tope máximo por operación

El monto máximo por operación de este tipo esta indexado al monto que indica el BANVHI como de interés social, que corresponde a $\text{Q}65,801,000$, el mismo puede variar año con año. https://www.banhvi.fi.cr/tope_interes_social.aspx; cada una de

las líneas de crédito indican la cantidad que se puede utilizar “1X-2X-4X”, siendo 4x “cuatro veces el monto que indica el BANHVI”; únicamente la Junta Directiva podrá aprobar un monto superior al establecido anteriormente.

b) Requisitos:

- 1) Mínimo 4 años consecutivo e ininterrumpido de ser miembro activo de ASOSALUD
- 2) El asociado deberá estar al día en sus pagos u obligaciones con ASOSALUD, así como en los créditos que figure como fiador.
- 3) Copia de los dos últimos comprobantes de pago de Grupo Dokka Holding Group S.A y AFINES, para corroboración del salario neto real.
- 4) Presentar reporte crediticio emitido por la SUGEF (se solicita en cualquier entidad bancaria donde el asociado sea cliente). CIC.
- 5) Presentar formulario completo y firmado de declaración jurada de deudas (solicitar en ASOSALUD).
- 6) Copia por ambos lados de la cédula de identidad al día y legible.
- 7) Certificación literal emitida por la Sección de Inmuebles del Registro Nacional.
- 8) Original o copia certificada para validación y una fotocopia del plano catastrado.
- 9) Si la propiedad tiene limitaciones debe traer autorización de la entidad correspondiente (en caso de que aplique).
- 10) Si es un condominio, debe presentar la escritura de afectación o régimen horizontales de la propiedad (en caso de que aplique).
- 11) Constancia de que los impuestos municipales del inmueble están al día (no puede ser recibo de cancelación de impuestos).
- 12) Constancia salarial o certificación de ingresos de un Contador Público Autorizado en caso de que aporte ingresos familiares o adicionales, y si corresponde, orden patronal de quien aporta los ingresos familiares.
- 13) Firma de autorización de pago para la realización del avalúo.
- 14) En caso de presentar un codeudor no asociado para la deuda, se requiere la siguiente documentación del codeudor:
 - a. Copia de los dos últimos comprobantes de pago.
 - b. Constancia salarial.

- c. Copia de la orden patronal.
- d. Declaración jurada de deudas.
- e. Reporte crediticio emitido por SUGEF.

15) Se realizará un estudio del historial crediticio, por medio de la plataforma equifax, en el que debe aparecer libre de procesos de cobro judicial y referencias negativas por cuentas morosas y presentar un Score de Crédito entre “Moderado-Bajo-Muy bajo”.

16) Niveles de endeudamientos permitido por nivel salariales:

- ¢ 0 – ¢ 649,999 colones 45%
- ¢ 650,000 – ¢1,399,999 colones 50%
- ¢ 1,400,000 – ¢2,149,999 colones 55%
- ¢ 2,150,000 – ¢2,899,999 colones 60%
- Mayor a ¢2,899,999 colones, se mantendrá el 60%.
- **Para los créditos de inversión se aceptará hasta un máximo de 55% de endeudamiento.**
 - Como ingreso adicional se considera el promedio de los últimos seis meses del salario variables, o reconocimiento del vehículo; se excluyen las horas extras.
 - Si se utiliza el ingreso familiar se considera únicamente el 50% del salario y se mantiene los mismo niveles de endeudamiento.
 - La cuota del prestamo deberá ser rebajado en su totalidad por planilla.
 - Se consideraran deudas internas y externas, en el momento de calcular el nivel de endeudamiento, según CIC SUGEF, declaración de deudas y revisión en EQUIFAX.
 - Personas con embargos o procesos judiciales no podrán obtener financiamiento.

Según el plan de inversión:

I. Compra de casa nueva- usada; compra de terreno o inmueble de inversión, debe agregar:

- 1) Opción de compra-venta con una vigencia de 3 (tres) meses, firmada por ambas partes, sin borrones ni tachaduras.

2) Si el vendedor es divorciado o se encuentra en proceso de divorcio se debe adjuntar la ejecutoria de divorcio.

3) Si fuera viudo debe adjuntar la sentencia de juicio sucesorio (debe incluir calidades completas, tanto del comprador como del vendedor).

II. Ampliación, remodelación y mejoras a la vivienda, debe agregar:

1) En caso de áreas superiores a 30 metros cuadrados de construcción o modificaciones externas como tapias o muros debe aportarse el juego de planos constructivos aprobados por el CFIA, caso contrario se solicitará un croquis con el detalle de las mejoras.

2) Presupuesto de la obra.

3) Una copia del permiso de construcción de la municipalidad correspondiente (en caso de que aplique).

III. Cancelación de gravamen, debe agregar:

1) Constancia de saldos a cancelar de la entidad correspondiente.

2) Fotocopia de la escritura de la constitución de la hipoteca a cancelar.

c) Pólizas obligatorias

Suscritas y administradas por la asociación, pero pagadas por el asociado incluidas en la cuota del crédito.

La garantía hipotecaria deberá poseer **una Póliza de Seguros de Incendio con cobertura total** con la entidad aseguradora correspondiente, ésta se calculará sobre el valor asegurable de las edificaciones, definido por el perito valuador. La prima deberá ser cancelada anualmente por parte de ASOSALUD de forma simultánea a la firma de la garantía y se deberá mantener durante la vigencia de la operación de crédito, cobrándola mensualmente al asociado deudor.

Se deberá ajustar anualmente el valor de la póliza de cada operación de crédito, lo anterior utilizando el Índice de Precios a la Construcción de Viviendas o mediante el ajuste automático que brinde la entidad aseguradora.

Debe suscribirse una **póliza por desempleo cobertura** no es obligatoria “validar el mercado” y una **póliza de saldos deudores “Obligatoria”** por el monto principal del crédito. El asociado debe cumplir con todos los requisitos dados por la entidad aseguradora previo a la aprobación del crédito.

Todas las Pólizas estarán como primer beneficiario AsoSalud, y se adquirirán bajo la modalidad de Colectivas, para que el costo sea menor para los asociados.

d) Niveles de Aprobación

1. La Administración tendrá la potestad de realizar la aprobación de los créditos hipotecarios que cumplan con el 100% de los requisitos; de lo contrario deberá ser elevado al Comité de crédito, o bien el comité someterá la aprobación a la Junta Directiva si así lo determina.

e) Morosidad

1. La falta de pago de dos cuotas quincenales de amortización e interés, sin que medie autorización expresa de la Junta Directiva, hará que se considere la operación como morosa.

2. La condición de morosidad, considerará como vencida la totalidad de la deuda y hará exigible su cancelación por la vía judicial, agotada ya la vía administrativa.

3. Si un asociado ha mantenido morosa una operación de crédito dentro de una línea, se consignará en su expediente y facultará a ASOSALUD a limitarle créditos en esa línea u otras líneas de crédito.

f) Procedimiento de Cobro

1. Una vez transcurridos 20 días calendario de la fecha de pago de la última cuota no cubierta por el deudor, se dará inicio el procedimiento de cobro respectivo.

2. El área de servicio al cliente se comunicará con el deudor, a fin de recordarle que cuenta con un plazo máximo de 5 días calendario luego de esa comunicación para que realice el pago atrasado, caso contrario, el crédito se trasladará al abogado de ASOSALUD, quien llamara al deudor y le dará 5 días calendario para que normalice la operación. En caso de no poder notificar de manera telefónica o personal al deudor, se presumirá como notificado a fin de iniciar el trámite por la vía judicial.

3. Toda comunicación de cobro debe ser formal y escrita, además se debe dejar constando evidencia de las gestiones realizadas en la bitácora, que para tal fin mantiene el sistema de crédito para cada operación.

4. El abogado debe proceder a dar inicio al trámite judicial respectivo, que asegure la recuperación de la deuda, manteniendo informada de manera permanente a ASOSALUD del avance de la gestión.

5. Si la gestión se traslada al Abogado respectivo para que realice la notificación legal, los cargos generados por esta gestión se cargaran al saldo del crédito como “Gastos de Cobro”, asimismo los gastos administrativos generados.
6. Todos los gastos generados en el proceso de cobro judicial, en caso de llegar a esta instancia, deben registrarse contablemente como una cuenta por cobrar y sumarse al saldo del crédito a fin de estimar el saldo total adeudado.
7. En caso de trasladarse el cobro de la operación a la vía judicial, la misma debe registrarse en la cuenta “Operaciones de Crédito en Proceso de Cobro Judicial” y no se debe de registrar más ingresos por intereses sobre el saldo la operación.
8. Los deudores en condiciones de morosidad podrán solicitar por escrito arreglos de pago, rigiéndose los mismos por lo estipulado en este documento.

g) Readecuación de deudas o Arreglos de pago

1. Se podrán realizar arreglos de pago sobre cualquier crédito existente que posea todo deudor de un crédito dentro de la cartera de ASOSALUD.
2. Podrán acceder a un arreglo de pago todos aquellos deudores que muestren un atraso en sus cuotas y que lo soliciten por escrito, lo anterior a fin de evitar los procesos de cobro judicial, los costos asociados a ellos y en procura de normalizar la cartera en mora y hacer más eficiente la recuperación.
3. Todo arreglo de pago deberá constar por escrito y debe ser firmado por las partes (deudor y autorizado del acreedor), este documento debe ser autenticado por un abogado y este costo lo asumirá el deudor. El mismo debe adjuntarse al expediente del crédito.
4. No será sujeto a arreglo de pago aquel deudor que haya incumplido un arreglo de pago previo.
5. La aplicabilidad de las condiciones del arreglo de pago podrán ser diferentes de acuerdo el estado de afiliación a ASOSALUD que mantenga el deudor al momento de realizar el compromiso respectivo.
6. El incumplimiento en algún aspecto del arreglo de pago por parte del deudor, hará exigible la deuda y facultará a ASOSALUD a realizar las gestiones de cobro y recuperación correspondiente, dejando sin efecto los términos pactados.
7. Un arreglo de pago se podrá tramitar aun cuando el crédito haya iniciado su trámite en la vía judicial y aun no se hubiese dictado sentencia del proceso, siempre y cuando el deudor cancele en su totalidad las costas procesales y los intereses

adeudados a la fecha del arreglo. Este trámite será de conocimiento y aprobación de la Junta Directiva.

8. La Dirección Administrativa tendrá la facultad de negociar arreglos de pago con los deudores de los créditos de ASOSALUD en los términos aquí definidos e informará a la Junta Directiva de los términos pactados.

9. No se permitirá dentro de los términos de un arreglo de pago:

- a. Condonación de deudas.
- b. Condonación de intereses.
- c. Modificar tasas y tipos de Interés.
- d. Modificar condiciones que desfavorezcan la garantía o pongan en riesgo la recuperación de los recursos de la operación, por lo que deberá velar siempre y de manera prioritaria por la protección de los intereses de ASOSALUD.

10. Dentro de los términos de un arreglo de pago se permitirá:

- a. La ampliación del plazo restante del crédito al plazo original del crédito, siempre y cuando se firme por parte del deudor la aceptación de las nuevas condiciones y se respete además el plazo de la línea de crédito vigente.
- b. Modificar la cuota en función del plazo restante y el saldo del crédito, previo acuerdo escrito entre las partes.
- c. Se podrá dar un periodo de gracia de pago máximo de tres meses, derivados de problemas temporales de liquidez y por una única vez, cubriendo luego de ese periodo los intereses adeudados de ese periodo de gracia y las cuotas o montos pendientes del pago por parte del deudor.
- d. Se podrá suspender el procedimiento de cobro por un plazo de 1 mes máximo a fin de negociar los aspectos relacionados a un arreglo de pago, plazo que no regirá para las anotaciones registrales sobre bienes del deudor o fiadores.
- e. La Junta Directiva podrá aceptar modificaciones en la garantía, tales como ampliaciones o cambio de hipotecas, recibir garantías adicionales o cambio de fiadores, lo anterior siempre y cuando se firmen los documentos respectivos y se mejoren las condiciones de la misma.

11. La Junta Directiva de ASOSALUD tendrá plena facultad para resolver situaciones que dadas sus características estén fuera del ámbito de gestión de la Dirección Administrativa.

h. Vigencia de la Normativa

1. Esta normativa fue aprobada en sesión de Junta Directiva de ASOSALUD N° 486 realizada el día 23 de junio del 2021 y rigen a partir de su aprobación.
2. Esta normativa deroga cualquier disposición anterior sobre la materia en particular.
3. La Junta Directiva de ASOSALUD es la única facultada para revisar y modificar esta normativa en el momento que lo amerite.

	REGLAMENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS
	Versión N°3
	Sustituye la versión N° 2
	Código: RGCH 1
	Aprobación de actualización: Junta Directiva Supervisor de actualización: Comité de Crédito
<p>Política aprobada en sesión de Junta Directiva N°: 530</p> <p>Sesión realizada el día: 21 de septiembre de 2023</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p>Jonathan Glen Varela Ibañez</p> </div> <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p>Patricia Ramirez Montoya</p> </div> </div>	