



SOCIEDAD DE SEGUROS DE VIDA DEL MAGISTERIO NACIONAL
Requisitos Crédito Hipotecario y Libre Inversión con garantía hipotecaria

Código GBS-RE-004
Versión 04

Condiciones Generales Deudor y Codeudor (es)	<p>1. Deudor: tener mínimo 12 primas pagas a la Póliza Mutua y haber designado beneficiario (s), estar al día con todas las obligaciones en la Sociedad de Seguros de Vida (deudas, fianzas, codeudas y póliza mutua), salario libre de embargos (se exceptúa la pensión alimenticia), tener como mínimo 3 meses de laborar para el mismo patrono y no tener referencias negativas injustificadas en el historial crediticio. Estar en nivel 1 y morosidad igual o menor a 30 días según el CIC (Centro de Información Crediticia, se aceptan los reportes que indiquen información para el deudor, para la entidad con autorización o para el ciudadano, no se acepta el que indica para dominio público) emitido por la Sugef con una vigencia de un mes a partir de su fecha de emisión.</p> <p>2. Codeudor: tener como mínimo 3 meses de laborar para el mismo patrono, debe formar parte del núcleo familiar del deudor (padres, cónyuge o pareja en unión libre en cuyo caso deberán aportar declaración jurada de unión de hecho, hijos o hermanos), no tener referencias negativas en el historial crediticio. No podrán ser codeudores y/o fiadores en más de dos operaciones crediticias.</p> <p>3. Cumplir con el salario líquido, pensión o jubilación líquida mensual requerida. El salario líquido mensual debe soportar la deducción o cuota del préstamo y sobrepasar el salario mensual mínimo establecido que para estos efectos será de \$290 370,00 o de \$145 185,00 por quincena. Aplica para deudor y codeudor (es).</p> <p>4. Domiciliación de cuenta bancaria (tanto para deudor como codeudor).</p> <p>5. La Sociedad de Seguros de Vida se reserva el derecho de solicitar los documentos que considere necesarios para la comprobación de los datos salariales o diferencias detectadas entre meses (incluidos desgloses salariales), así como estimación o proyección de la pensión para asociados activos.</p>
Planes de inversión	<p>1. Compra de vivienda.</p> <p>2. Construcción de vivienda en lote registrado a nombre del asociado(a) o del núcleo familiar (padres, cónyuge o pareja en unión libre en cuyo caso deberán aportar declaración jurada, hijos o hermanos).</p> <p>3. Compra de lote para construcción de vivienda.</p> <p>4. Reparación, ampliación o conclusión de vivienda.</p> <p>5. Cancelación de hipoteca.</p> <p>6. Libre inversión.</p>
Tasas de interés	<p>I y II bien inmueble: base de cálculo TBP + 2% (piso 8,50% - techo 18%).</p> <p>III bien inmueble: base de cálculo TBP + 4% (piso 10,75% - techo 20%).</p> <p>La base de cálculo para el crédito Libre Inversión será de TBP+4% (piso 10,75% - techo 20%).</p> <p>La tasa de interés es fija durante los primeros 5 años del crédito. Posteriormente es variable, la cual se revisa y se ajusta dos veces al año.</p>

Requisitos generales y específicos de acuerdo al plan de inversión

Documentos generales que debe presentar el asociado (aplican para todos los planes de inversión y son los únicos que se deben presentar para el crédito Libre Inversión)	<p>1. Constancia original y vigente (del mes en curso) de salario u otros ingresos netos del asociado(a) y codeudor(es) (en caso de aplicar), extendida por la autoridad competente.</p> <p>2. Dos copias del plano catastrado de la propiedad ofrecida en garantía. Para aquellas solicitudes cuyo plan sea construcción de vivienda se deben presentar las copias del plano catastrado con línea de construcción definida por la Municipalidad.</p> <p>3. Certificación de estado civil del asociado(a), con menos de un mes de extendida.</p> <p>4. Documento de identidad vigente del deudor y codeudor (en caso que aplique).</p> <p>5. Certificación registral de bienes inmuebles (emitida por el Registro Nacional) o certificación notarial de bienes inmuebles (emitida por un notario) que indique si posee o no bienes inscritos a nombre del asociado(a) y de su cónyuge. Este requisito no aplica para el Crédito Libre Inversión.</p> <p>6. Certificación Literal del Registro Nacional (documento que detalla las características del bien ofrecido como garantía, indica si tiene o no, anotaciones y gravámenes).</p> <p>7. Constancia emitida por la Municipalidad correspondiente, a nombre del propietario y/o del solicitante (según sea el caso), en la que se indique que la propiedad garante se encuentra al día en el pago de Servicios Municipales e impuesto de bienes inmuebles, o bien, que no es contribuyente.</p> <p>8. Autorización para investigar el historial crediticio, tanto del deudor como del codeudor (es) (en caso de que aplique este último).</p> <p>9. Asamblea de accionistas protocolizada (Acta de Junta Directiva protocolizada) donde todos los socios autorizan la realización del trámite. Aplica solamente cuando la propiedad ofrecida en garantía para el crédito hipotecario se encuentra a nombre de persona jurídica (sociedad anónima).</p> <p>10. Libre Inversión: completar la solicitud en la que especifique el destino que dará al crédito.</p> <p>11. Documento del CIC (Centro de Información Crediticia, se aceptan los reportes que indiquen información para el deudor, para la entidad con autorización o para el ciudadano, no se acepta el que indica para dominio público), con una vigencia de un mes, a partir de su fecha de emisión.</p> <p>12. Firmar la autorización para la domiciliación de cuenta bancaria tanto para el deudor como codeudor (es) del crédito, para lo cual deberán presentar certificación de cuenta IBAN del banco en donde tengan cuenta bancaria en colonias; a excepción de que ya hayan realizado dicha gestión en otra oportunidad en la Sociedad de Seguros.</p> <p>13. Si es hipoteca en segundo grado, aportar estado de cuenta de la hipoteca en primer grado, condiciones particulares de la póliza de incendio (cuando aplique) y adicionalmente, si dicha hipoteca es abierta, la copia de la escritura.</p>
Requisitos específicos compra de vivienda o lote	<p>1. Opción de compra firmada por las partes interesadas con un plazo mínimo de 90 días naturales.</p> <p>2. Si el vendedor es persona jurídica, deberá presentar la certificación registral o notarial de personería jurídica (con un mes máximo de emitida), escaneo de la cédula del apoderado y acta de junta directiva de la sociedad anónima donde se autorice al presidente o apoderado a otorgar la escritura de compraventa. Si el vendedor es persona física, escaneo de la cédula de identidad vigente.</p>
Requisitos específicos para construcción de vivienda	<p>1. Copia de los planos de construcción debidamente visados.</p> <p>2. Presupuesto firmado por el Ingeniero Civil o Arquitecto responsable de la obra.</p> <p>3. Copia del contrato de consultoría.</p> <p>4. Póliza de riesgos profesionales.</p> <p>5. Si la obra es por contrato, copia firmada por las partes interesadas.</p> <p>6. Permiso municipal para construcción.</p>
Requisitos específicos para ampliación, mejoras o conclusión de vivienda	<p>1. Copia de los planos originales de la construcción existente o un croquis de la distribución del inmueble, que indique las mejoras por realizar.</p> <p>2. Presupuesto de las mejoras por realizar.</p> <p>3. Permisos municipales para construcción.</p> <p>4. Contrato de consultoría.</p> <p>5. Póliza de Riesgos Profesionales.</p>
Requisitos específicos para cancelación hipoteca	<p>1. Certificación actualizada y proyectada del saldo adeudado emitida por la institución acreedora (como mínimo a un mes a partir de la fecha en la que se entregan los documentos).</p> <p>2. Personería jurídica para cancelación de hipoteca de la institución acreedora.</p>

Aspectos importantes del crédito	<p>° El monto del avalúo es asumido por el asociado (aunque no se formalice el crédito). Si el plan de inversión es construcción, mejoras, ampliación o conclusión de vivienda, se debe cancelar adicionalmente la revisión de planos y presupuesto.</p> <p>° Las solicitudes serán recibidas, cuando los documentos estén completos.</p> <p>° La construcción que forma parte de la garantía debe tener la instalación eléctrica entubada y caja de breaker. En caso de que no cumpla con lo solicitado por la aseguradora para la póliza de incendio, únicamente se podrá considerar como garantía el valor del lote, siempre y cuando este sea suficiente conforme al monto solicitado.</p> <p>° Las condiciones definitivas del crédito se establecerán una vez realizado el avalúo y el análisis respectivo.</p> <p>° En caso de que la garantía sea un lote, éste debe contar con acceso directo a calle pública y tenga los servicios públicos básicos de agua y electricidad requeridos para la futura construcción.</p> <p>° No se cancelan hipotecas cuyo acreedor sean personas físicas o sociedades anónimas, aplican únicamente empresas del sistema bancario estatal nacional o privado, asociaciones solidaristas, cooperativas, INS, Caja de Ande, mutuales, CCSS y otras a fines.</p> <p>° Se financia el 85% de la garantía libre de gravámenes cuando la hipoteca sea en primer grado, en caso de ser hipoteca en segundo grado (siempre que la primera hipoteca no sea con la Sociedad de Seguros de Vida) se prestará el 70% de la garantía libre de gravámenes. Se aceptan hipotecas en segundo grado, siempre y cuando el primer grado lo tenga una empresa reconocida (indicadas en el punto anterior).</p> <p>° Los ingresos adicionales producto de negocios propios deben ser certificados por un Contador Público Autorizado y deben corresponder al último año. Adicionalmente, se considerará el 50% de los ingresos para determinar la capacidad de pago/monto a otorgar. Aplica para deudor y codeudor (es).</p> <p>° Para justificar referencias negativas debe aportar cartas de descargo de la entidad correspondiente donde se indique que la deuda está al día, o bien, que la misma fue cancelada.</p> <p>° En caso de que el deudor pierda su condición de asociado y mantenga el crédito activo, la tasa de interés anual se calcularía tomando en cuenta la tasa de interés vigente del crédito más cinco puntos porcentuales.</p>
---	---

Condiciones generales de financiamiento

Línea de crédito	Monto máximo	Tasa de interés (se define según la cantidad de bienes inmuebles)	Plazo en meses	Cuota mensual sin pólizas	Notas
Hipotecario (con garantía hipotecaria)	\$100 000 000,00	8,50%	360	\$768 914,00	<p>° A la cuota se le deben sumar las pólizas (incendio y saldo deudor), en los casos que aplique.</p> <p>° El salario líquido debe soportar la deducción o cuota del préstamo y sobrepasar como mínimo en \$290 370,00 (deudor y codeudor (es)).</p> <p>° El endeudamiento máximo permitido es del 85% del salario bruto, tomando en cuenta la nueva cuota del crédito solicitado.</p>
		10,75%		\$933 482,00	
Libre inversión (con garantía hipotecaria)	\$35 000 000,00	10,75%	240	\$355 331,00	

Cálculo de acuerdo a capacidad de pago

Línea de crédito	Tasa de interés	Monto máximo del crédito	Monto avalúo	Plazo meses	Cuota sin pólizas	Salario deudor sin pólizas	Salario codeudor