



www.ricardodiazr.com

Tel: 2224-2867 Email: info@ricardodiazr.com

<http://www.ricardodiazr.com>

San Pedro, San José, Costa Rica

Cancelación de hipoteca o cancelación parcial

- Solicitar la confección del estudio de maduración de los contratos 10 días hábiles antes de presentar la documentación requerida.
- Llenar debidamente la solicitud de préstamo conforme a los requisitos consignados al reverso de esta, con letra imprenta, clara y legible, debidamente firmada y adjuntar copia.
- Informe registral del Registro Público, sobre la finca que va ser objeto de inversión, indicando lo siguiente: Valor fiscal, Naturaleza, Situación, Medidas, Linderos y cualquier clase de gravámenes o anotaciones que soporte dicha propiedad. (Únicamente se recibirán las certificaciones que cumplan con la información requerida y que no tenga más de 8 días de emitida.)
- Certificación notarial o del Registro Público, sobre la personería Jurídica de sociedad indicando: Número de cédula jurídica, sus representantes, poderes y demás miembros de sociedad, años de existencia e indicar la vigencia de esta. (Únicamente se recibirán las certificaciones que contengan la información requerida y que no tenga más de 1 mes de emitida.)
- Fotocopia de la cédula de identidad del solicitante, ya sea de persona física o jurídica, por ambos lados y sin recortar, la cual debe estar vigente, en caso de persona jurídica también deben presentar copia de la cédula del Apoderado Generalísimo.
- Certificación de estado civil extendida por Registro Civil. (Únicamente se recibirán las certificaciones que contengan la información requerida y que no tenga más de 8 días de emitida.). Si el solicitante es extranjero, adicionalmente deberá presentar declaración jurada protocolizada que indique expresamente su estado civil en su país de origen.

- Fotocopias del Plano catastrado de la finca a comprar. Si debe efectuarse segregación del lote, el plano debe contar con el Visado Municipal. En caso de ofrecer en garantía otra propiedad distinta a la que se compra, deberá presentar dos copias del plano catastrado de esta casa e Informe Registral de esta cumpliendo lo indicado en el punto 3, además deberá aportar carta de consentimiento a hipotecar la propiedad a favor del INVU, autenticada por notario.
- Si se presenta diferencia de medida entre el plano catastrado y el informe registral, deberá presentar nota solicitando rectificación de medida indicando cual de los dos es la correcta.
- Si la propiedad presenta anotación de plazo de convalidación por localización de derecho, deberá presentar declaración jurada ante notario, de los colindantes, en la cual manifiestan formal y expresamente su renuncia a cualquier acción judicial o administrativa sobre la diligencia anotada, lo cual interrumpiría el plazo mencionado.
- 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 (Connotariado).
- Suscribir póliza de vida, cuyo propósito es el de cancelar el saldo deudor en caso de muerte. (Este requisito rige para persona física y es obligatorio para personas hasta los 65 años de edad).
- Llenar y firmar Boleta de autorización de emisión de cheques.
- Llenar y firmar la boleta de deducción salarial si aplica.
- En caso de condominio debe aportar fotocopia de la escritura de afectación Horizontal sobre la propiedad, así como plano catastrado.
- Si la propiedad esta afectada en patrimonio familiar deberá presentar autorización de los cónyuges donde se indique claramente su consentimiento a hipotecar, si involucra a menores de edad, debe aportar Sentencia del Juzgado de Familia sobre las diligencias de utilidad y necesidad.
- Cancelar el costo del avalúo, el cual depende del monto suscrito de los contratos a utilizar, pagadero al momento de presentar los documentos.
- Si la propiedad esta afectada por Limitaciones del Sistema Financiero de la vivienda o Mutuales, deberá aportar la autorización de la entidad para constituir la hipoteca a favor de INVU.
- Carta del cónyuge autorizando la constitución de hipoteca a favor del INVU, autenticada por notario, en caso de que la propiedad esté inscrita a nombre del matrimonio.
- Cuando la propiedad no es del solicitante, deberá aportar carta del propietario de consentimiento a hipotecar la propiedad a favor de INVU, autenticada por notario. Si el propietario es una persona jurídica deberá presentar acuerdo Expreso Protocolizado de Asamblea de socios donde autorizan a hipotecar a favor del INVU.
- Constancia del saldo adeudado proyectado a un mes, al momento de

presentación de solicitud. Esta deberá ser emitida por la entidad acreedora. Solamente se podrán hacer cancelaciones parciales a deudas contraídas con Instituciones del Estado, Caja de Ande, Asociaciones Mutuales del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

- Carta de anuencia de la entidad acreedora a efectuar cancelación parcial.

En ella se debe indicar en forma expresa que se autoriza la cancelación parcial y su movimiento registral.

- Si el acreedor hipotecario es una persona física solo se permitirá cancelación total del gravamen y la certificación de saldo adeudado deberá ser emitida por un contador público autorizado (CPA).

• Fotocopia de la escritura de constitución de hipoteca, la cual debe indicar expresamente el concepto de la finalidad de la hipoteca. Si la escritura no indica la finalidad de la constitución de la hipoteca, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto en el inciso II, del punto e) del Art. 4 del reglamento del Sistema de Ahorro y Préstamo.

- Para casos particulares se valorará la solicitud de algún requerimiento adicional.

• Carta en la cual se autoriza a la Dirección de Ahorro y Préstamo a solicitar información del solicitante a otra entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública.

- Para casos particulares se valorará la solicitud de algún requerimiento adicional si se estima conveniente, como complemento de alguno de los documentos anteriores.