



www.ricardodiazr.com

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

<http://www.ricardodiazr.com>

San Pedro, San José, Costa Rica

Requisitos para compra de casa Proceso de préstamos

- 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 uno de los propietarios de la finca es usufructuario, se deberá presentar carta autenticada en la cual se manifiesta expresamente la renuncia al dicho usufructo.
- 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.
- Opción de venta, la misma deberá contar con una vigencia mínima de 90 días al momento de la presentación.
- En caso de condominio debe aportar fotocopia de la escritura de afectación Horizontal sobre la propiedad, así como plano catastrado.
- Cuando la compra-venta 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 Asamblea General Extraordinaria de socios, indicando la autorización para la compra-venta y la constitución de la hipoteca a favor del INVU.
- 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.
- 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.

- 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 casa a comprar tiene hipoteca en primer grado con cualquier entidad financiera del Sistema Bancario Nacional, debe presentar carta de autorización para constituir la nueva hipoteca con el INVU e indicar que se encuentra al día en los pagos. Si esta hipoteca se va a cancelar deberá presentar requisitos adicionales de Cancelación de Hipoteca.
- Carta de autorización a la Dirección de Ahorro y Préstamo a solicitar información del solicitante a otra entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública, si fuera necesario.
- Para casos particulares se valorará la solicitud de algún requerimiento adicional si se estima conveniente, como complemento de alguno de los documentos anteriores.