Artículo 10. Garantía hipotecaria.

La garantía hipotecaria se refiere a todo aquel bien inmueble, con o sin edificaciones, debidamente inscrito ante el Registro Nacional que respalde una operación de crédito. En caso de que la propiedad deba segregarse a fin de constituir garantía, la segregación debe realizarse simultáneamente a fin de inscribirla ante el Registro Nacional.

Garantía hipotecaria sobre el bien en primer y segundo grado siempre que la acreedora del primer grado sea ASOAMAZON.

Artículo 11. Límite de aceptación de la garantía hipotecaria.

En caso de compra, construcción y remodelación de la primera o segunda vivienda de la persona asociada, se aceptará garantía hipotecaria de primer grado, hasta por un 90% del avalúo y en el caso del crédito para reunificación de deudas con garantía hipotecaria hasta un 80% del avalúo.

Artículo 12. Determinación del valor de la garantía hipotecaria.

Toda garantía hipotecaria queda sujeta a avalúo por parte de un perito definido por ASOAMAZON con el fin de tener su valor real, costo que deberá ser cubierto siempre por la persona asociada al momento de la formalización. El avalúo practicado a un bien que se presenta como garantía de una solicitud no obliga a ASOAMAZON a conceder el crédito. El avalúo no podrá contar con más de 6 meses de emitido.

Artículo 13. Requisitos de la garantía hipotecaria.

El deudor deberá presentar, según sea el caso, lo siguiente:

a) Certificación literal emitida por Registro Nacional secciones inmuebles.
b) Original o copia certificada para validación y una fotocopia del plano catastrado.
c) Si la propiedad tiene limitaciones debe traer autorización de la entidad correspondiente. (En caso de que aplique)
d) Certificación del plano catastro de la propiedad.
e) Si es un condominio debe traer la escritura de afectación o régimen horizontales de la propiedad. (En caso de que aplique)
f) Constancia de estar al día en los impuestos municipales del inmueble o del propietario registral del inmueble. (No puede ser recibo de cancelación de impuestos).
g) 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. En caso de certificación de CPA de ingresos, se admitirá al 80% del valor indicado.
h) Una fotocopia clara y legible de cédula de identidad del propietario del inmueble en caso de no ser el solicitante. (En caso de que aplique)
i) Si la propiedad se encuentra dentro de un fideicomiso, deberá aportarse el contrato o escritura constitutiva correspondiente, así como la documentación necesaria para

acreditar la titularidad, las facultades de representación y la posibilidad de constituir la garantía pretendida.

j) La asociación por medio de un procedimiento establecido (artículo N°8) se reservará el derecho de manera periódica de realizar avalúos de seguimiento a los valores de la propiedad para efectos de aseguramiento e idoneidad de la garantía, su costo deberá ser cubierto por Asoamazon.
k) Pago de avalúo de la propiedad
l) Estados de cuenta de las operaciones que desea cancelar, carta de saldos para cancelación de las deudas que desea unificar generadas por la entidad (Para crédito cancelación de deuda con garantía hipotecaria).

En caso de compra de casa nueva o usada o compra de terreno, debe agregar:

m) Opción de compraventa con una vigencia de tres (3) meses, firmada por ambas partes, sin borrones ni tachaduras.
n) Si el propietario registral es divorciado, se encuentra en proceso de divorcio o es viudo, deberá aportar, según corresponda, certificación vigente de su estado civil emitida por el Registro Civil y la documentación necesaria para acreditar la libre disposición del inmueble. En caso de divorcio concluido, cuando resulte necesario para determinar la situación de los bienes gananciales, deberá aportarse copia certificada de la sentencia firme, ejecutoria o convenio de divorcio debidamente aprobado. Si existe un proceso de divorcio en trámite que pueda afectar la disposición del inmueble, deberá aportarse certificación judicial vigente del proceso y de las medidas cautelares, anotaciones o limitaciones existentes, así como la autorización judicial correspondiente cuando esta sea requerida. En caso de viudez, deberá aportarse certificación de defunción del cónyuge y, cuando el inmueble o derechos vinculados a este formen parte de una sucesión, certificación del proceso sucesorio y copia certificada de la resolución firme de adjudicación o del documento que acredite la titularidad y facultad de disposición.
o) Verificar la posible existencia de contratos de arriendo sobre el bien a adquirir. (En caso de que aplique)

En caso de construcción en terreno propio o ampliación, remodelación y mejoras de la vivienda debe agregar:

p) Juego de planos constructivos aprobados por el CFIA, para obras mayores a 20 metros cuadrados de construcción.
q) Croquis con detalle de mejoras (obras menores a 20 metros cuadrados de construcción o modificaciones como tapias o muros que así lo requieran)
r) Presupuesto de la obra.
s) Copia del permiso de construcción de la municipalidad correspondiente. Para obras menores a 20 metros cuadrados se aplica el criterio de cada municipalidad.
t) Los desembolsos del crédito se realizarán de acuerdo con la recomendación del perito valuador
u) Solicitud de desembolso a contabilidad con documento de perito

Cancelación de gravamen y/o cancelación parcial, debe agregar:

v) Constancia de saldos a cancelar de la entidad correspondiente.
w) Fotocopia de la escritura de la constitución de la hipoteca a cancelar.
x) El cálculo de la hipoteca se hace al tipo de cambio del día de la formalización, se le solicita a la entidad que nos brinde el tipo de cambio para la cancelación de la deuda a la fecha del pago

En caso de que el crédito se utilice para reunificación de deudas:

y) Estados de cuenta de las operaciones que desea cancelar

z) Carta de saldos para cancelación de las deudas que desea unificar generadas por la entidad.

Si en el crédito interviene alguna persona jurídica o asociación debe presentar: certificación de personería jurídica con una vigencia de 8 días y fotocopia cédula identidad del representante legal

En caso de incorporar codeudores dentro de la garantía hipotecaria deberá presentar y cumplir los mismos requisitos y condiciones para efecto del análisis, como si se tratara de un fiador y deberá cumplir con el nivel de endeudamiento establecido para el deudor en el artículo N°39 inciso f.

Artículo 14. Gastos de formalización de hipotecas.

Todos los gastos incurridos en la formalización de la hipoteca correrán por cuenta de la persona asociada interesada, los mismos podrían ser considerados como parte del financiamiento.