

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA DEL RÉGIMEN DE CAPITALIZACIÓN COLECTIVA DEL
SISTEMA DE PENSIONES Y JUBILACIONES DEL MAGISTERIO NACIONAL

Sesión ordinaria No. 107-2009 del 24 de setiembre de 2009

Publicado en La Gaceta No. 09 del 28 de octubre del 2009

ÚLTIMAS REFORMAS:

Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. La Gaceta No. 47 del 07 de marzo del 2017.

Sesión No. 083-2015 del 30 de julio de 2015. La Gaceta No. 165 del 25 de agosto del 2015.

Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. La Gaceta No. 118 del 19 de junio del 2015.

Sesión Ordinaria No. 114-2014 del 15 de octubre del 2014. La Gaceta No. 229 del 27 de noviembre del 2014.

Sesión Ordinaria No. 070-2014 del 19 de junio del 2014. La Gaceta No. 156 del 14 de agosto del 2014.

Reglamento del 12 de marzo del 2014. La Gaceta No. 50 del 12 de marzo del 2014 (Reforma integral).

JUNTA DE PENSIONES Y JUBILACIONES DEL MAGISTERIO NACIONAL

La Junta Directiva en la sesión ordinaria N° 107-2009 del 24 de setiembre de 2009, acuerda: Aprobar el Reglamento de Préstamos para Vivienda del Régimen de Capitalización Colectiva del Sistema de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional.

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA

RÉGIMEN DE CAPITALIZACIÓN COLECTIVA

»Nombre de la norma: Reglamento de préstamos para vivienda del Régimen de Capitalización Colectiva del Sistema de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional

»Número de la norma: 107-2009

Capítulo I.- Condiciones generales

Artículo 1.- Alcance.

El presente Reglamento regula el otorgamiento de créditos en la línea de vivienda a los afiliados activos (as), jubilados (as) y pensionados (as), de los regímenes de Capitalización Colectiva y Transitorio de Reparto, conforme lo autoriza el artículo 21 de la Ley 7531, reformado por Ley Nº 8721.

En virtud de que la concesión de créditos con fondos del Régimen de Capitalización Colectiva, constituye una de las formas de inversión autorizadas de las reservas del Régimen, la política de tasas de interés y plazos deberá estar sujeta a los requerimientos de los estudios actuariales de este Régimen, con el fin de contribuir con la sostenibilidad del Régimen de Capitalización Colectiva.

Artículo 2.- Sujetos de crédito. (*)

Serán sujetos de los créditos regulados por este Reglamento, los pensionados y jubilados por derecho propio, los trabajadores activos del Ministerio de Educación Pública, Universidades Públicas, y el Instituto Nacional de Aprendizaje. Los trabajadores activos con nombramiento en propiedad deben contar al menos, con 3 cotizaciones inmediatas anteriores a la fecha de solicitud y los interinos con más de 12 cotizaciones consecutivas. En el caso de trabajadores de centros educativos privados, igualmente se requerirán 12 cotizaciones inmediatas anteriores a la fecha de solicitud del crédito. Para todos los

casos, la Institución deberá valorar la asegurabilidad del solicitante, en términos de edad y monto requerido.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

Artículo 3.- Objetivo del Reglamento.

Este Reglamento tiene como fin regular la actividad crediticia que realizará la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional con recursos provenientes del Régimen de Capitalización Colectiva.

Artículo 4.- De la administración del programa crediticio. (*)

De la administración del programa crediticio. El Departamento de Crédito y Cobro es responsable de gestionar el programa crediticio y llevar a cabo la recepción, trámite, análisis de las solicitudes de crédito y, estimación en forma anual, de los recursos necesarios que se deberán incorporar en el presupuesto del Régimen de Capitalización Colectiva para el cumplimiento de dicho fin.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

Capítulo II.- Préstamos para vivienda

Artículo 5.- Destino de los recursos. (*)

Vivienda: Dirigida a los cotizantes activos (as) y pensionados (as) de los regímenes de Capitalización Colectiva y Transitorio de Reparto, con el fin de financiar la compra de lote, compra o construcción de

soluciones habitacionales, ampliaciones, remodelaciones y cancelación de hipotecas a favor de terceros por deudas contraídas por estos mismos planes de inversión. Lo anterior de acuerdo al artículo 21 inciso a) de la Ley 7531 y sus reformas. Debiendo el deudor, cumplir fielmente con el plan de inversión.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión No. 083-2015 del 30 de julio de 2015. LG# 165 del 25 de agosto del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

Artículo 6.- De las condiciones de los créditos. (*)

Las condiciones para el financiamiento de los préstamos para vivienda, son las siguientes:

El solicitante podrá elegir entre estas opciones.

Opción A)

Línea

Plazo máximo

Monto de financiamiento

Tasa de interés

Vivienda

Hasta 30 años Se financiará el 100% del avalúo garantías:

Línea

Plazo máximo

Monto de financiamiento

Tasa de interés

Hipoteca en primer grado sobre el 85% del avalúo y una fianza solidaria para el restante 15% o una hipoteca adicional en primer grado.

La tasa de interés será fija los primeros 5 años, para el resto del plazo, se aplicará una tasa variable con la siguiente conformación: TBP o inflación del Banco Central (el más alto de ambos)

+ Tasa Técnica Actuarial.

A partir del segundo proyecto de vivienda que posea el solicitante, se sumará un 1% adicional, correspondiente al Porcentaje de Riesgo de Crédito.

Opción B)

Línea

Plazo máximo

Monto de financiamiento

Tasa de interés

Vivienda

Hasta 30 años

Se financiará el 100% del avalúo garantías:

Hipoteca en primer grado sobre el 85% del avalúo y una fianza solidaria para el restante 15% o una hipoteca adicional en primer grado.

11% fijo los primeros 5 años, para el resto del plazo, TBP o inflación del Banco Central (el más alto de ambos) + Diferencial Ganancia Actuarial.

La tasa de interés de los créditos será revisable y ajustable semestralmente.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 070-2014 del 19 de junio del 2014. LG# 156 del 14 de agosto del 2014.

Capítulo III.- Requisitos

Artículo 7.- De los requisitos de los préstamos para vivienda. (*)

a) Completar la solicitud de crédito.

b) El solicitante deberá aportar una constancia emitida por su patrono, donde se detallen los salarios nominales y líquidos de los últimos tres meses, así como el tipo de nombramiento. Solo se considerará el ingreso fijo que reporte el patrono como servidor del Magisterio Nacional. Para efectos de análisis de capacidad de pago, no se considerarán los "plus salariales" que no sean permanentes. En el caso de los jubilados y pensionados, la constancia será emitida por la Junta de Pensiones, así como en los casos de trabajadores del Ministerio de Educación Pública, cuando se tenga acceso a esa información.

c) El solicitante debe tener un ingreso líquido estimado, tal que al restarle el 30% de ese monto, pueda cubrir la cuota estresada. En caso de codeudores se tomará como líquido estimado la suma de lo percibido y al total se le restará el 30% a efectos de calcular la liquidez necesaria para cubrir la cuota estresada.

d) Presentar el Reporte de Calificación Crediticia de la Superintendencia General de Entidades Financieras, emitido por alguna de las entidades supervisadas, con el fin de evaluar el comportamiento de pago histórico del solicitante.

e) Presentar la cédula de identidad vigente y en buen estado. (*)

f) Para los casos que lo requieran, se debe aportar la cuenta cliente mediante documento idóneo de la institución financiera correspondiente donde se le podría realizar el depósito del monto otorgado. No aplica para jubilados (as) y pensionados (as).

g) Presentar certificación literal del Registro Nacional con no más de un mes de emitida, de la propiedad que se va a entregar como garantía, la cual debe estar libre de gravámenes y anotaciones que imposibiliten su inscripción como hipoteca.

h) Certificación original de la municipalidad respectiva, donde se indique estar al día en el pago de Impuestos Municipales e impuesto de bienes inmuebles, mínimo al trimestre inmediato anterior.(*)

i) Aportar copia certificada del plano catastrado. En los casos en los que la garantía es únicamente terreno y los planos fueron emitidos antes de 1999, se deberá aportar la certificación de uso de suelos extendida por la Municipalidad, salvo que ya exista construcción en la propiedad o se trate de la cancelación de una hipoteca por compra de vivienda.(*)

j) Presentar una opción de compra-venta, autenticado por un abogado, con al menos noventa días naturales de vigencia en caso de compra de lote, compra de casa o construcción.

k) En caso de construcción presentar planos de construcción visados, permiso de construcción extendido por la municipalidad de la localidad y presupuesto de construcción firmado por el profesional responsable.

l) Para ampliaciones y remodelaciones en vivienda se deberá presentar el permiso de construcción extendido por la municipalidad de la localidad, presupuesto de la construcción y nota con la explicación de los trabajos a realizar.

m) En el caso de cancelación de hipoteca con terceros, se deberá aportar una constancia de saldo actualizada, la cual muestre el saldo proyectado al menos a 30 días, así como el plan de inversión.

n) Cancelación previa de los honorarios profesionales por avalúo al perito designado para la operación, para la fiscalización de la obra y revisión de planos.

o) En el caso de que el solicitante o el codeudor sea residente, sólo se aceptarán aquellos cotizantes que posean cédula de residencia vigente y con al menos dos años de laborar para el mismo patrono. (*)

p) Las cuotas del crédito, incluyendo amortización, pago de intereses y póliza o cargos, según corresponda, serán deducidas por el patrono del salario ordinario y reportadas a la Junta de Pensiones en los primeros diez días hábiles del mes, junto con el pago de las cuotas obrero patronales, en caso de excepción, se recibirá el pago por ventanilla. Para el caso de los pensionados, se deducirá del monto de su giro de pensión o jubilación mensual. Es responsabilidad del deudor, estar al día con el pago de las cuotas correspondientes según los compromisos del crédito otorgado.

q) El solicitante podrá aportar documentos probatorios, que demuestren que cuenta con los recursos necesarios para cubrir cualquier diferencia que exista entre el monto desembolsado y el requerido para cumplir con el plan de inversión en caso de que no requiera aportar fiador, como por ejemplo: comprobantes de saldos en cuentas de ahorro o cuentas corrientes, copia de certificados de depósitos a plazo, comprobante de fondos de inversión financiera.

r) Con el propósito de incrementar el ingreso del deudor, se aceptarán como codeudores, el cónyuge o conviviente de hecho (legalmente comprobado), los padres o hijos o hermanos del deudor, que sean cotizantes al Régimen del Magisterio Nacional, en cuyo caso, la cuota del crédito podrá dividirse entre las partes. (*)

Los codeudores deben aportar lo dispuesto en los incisos b, d y e de este artículo, así como cualquier documento adicional, requerido por la Unidad de Crédito, a fin de resolver la solicitud.

Los codeudores deben contar con nombramiento en propiedad, o interino, con al menos 1 año de laborar para la entidad que certifica y deben estar libres de embargos.

Las solicitudes de crédito deben ser presentadas para su revisión y análisis, en el Departamento de Crédito y Cobro de la Junta o en sus oficinas Sucursales. (*)

(*) Los incisos e), r) y el último párrafo del presente artículo han sido modificados mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

(*) Los incisos h), i) y o) presente artículo han sido modificados mediante Sesión No. 083-2015 del 30 de julio de 2015. LG# 165 del 25 de agosto del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 114-2014 del 15 de octubre del 2014. LG# 229 del 27 de noviembre del 2014.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 070-2014 del 19 de junio del 2014. LG# 156 del 14 de agosto del 2014.

Capítulo IV.- Garantías

Artículo 8.- De la Garantía Hipotecaria. (*)

Los préstamos para compra de vivienda, compra de lote y cancelación de hipotecas con terceros aceptarán únicamente hipoteca en primer grado, considerando hasta un 85% del avalúo. Las propiedades que se ofrezcan como garantía, deberán ser valuadas por un perito designado por la Junta de Pensiones. El pago de los honorarios profesionales y supervisión de obras deberán ser asumidos por

el solicitante, según lo indicado en el inciso n del artículo 7 de este Reglamento. Los préstamos para vivienda se formalizarán a través de escritura pública.

Dentro del 85% del avalúo se podrán financiar los gastos correspondientes a honorarios o visitas programadas por los ingenieros, conforme lo vaya indicando el avance de obra y siempre y cuando lo permita la valoración del bien otorgado en garantía.

En caso de que el monto solicitado sea inferior al monto que determine el avalúo, podrá efectuarse la renovación del crédito utilizando el avalúo inicial, en tanto éste tenga 90 días naturales o menos, de haber sido elaborado. En caso contrario, deberá realizarse un nuevo avalúo de la propiedad, o brindar una nueva propiedad en garantía.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión No. 083-2015 del 30 de julio de 2015. LG# 165 del 25 de agosto del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 070-2014 del 19 de junio del 2014. LG# 156 del 14 de agosto del 2014.

Artículo 9.- De las Garantías adicionales. (*)

Para los préstamos de vivienda (salvo cuando la garantía sea un lote o cuando el 85% del terreno garantice el monto del crédito) se deberá mantener durante la vigencia del crédito, una póliza de incendio, que cubra, destrucción parcial o total y daños a terceros, a la edificación dada en garantía, ésta debe ser emitida por alguna aseguradora determinada por la Institución, a favor del acreedor y como beneficiario el propietario registral o el comprador del inmueble (según corresponda). Este proceso de aseguramiento debe ser ejecutado en el momento de la formalización del crédito.

En toda operación, se requerirá de una póliza de vida que responda por el saldo adeudado, en caso de fallecimiento. En el caso de los trabajadores activos, debe suscribirse una póliza de saldos deudores y la pignoración de la póliza de la Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio Nacional, durante el período de disputabilidad. Superado este período, se elimina la pignoración. Los pensionados podrán pignorar la póliza, con prioridad sobre la póliza de saldos deudores. En los casos en que el disponible para pignorar no sea suficiente para cubrir el monto solicitado, puede utilizarse la póliza de saldos deudores.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión No. 083-2015 del 30 de julio de 2015. LG# 165 del 25 de agosto del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 070-2014 del 19 de junio del 2014. LG# 156 del 14 de agosto del 2014.

Artículo 10.-De la sustitución de Garantías.

La Junta de Pensiones se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento la modificación o sustitución de cualquiera de las garantías que respalden los créditos otorgados. Lo anterior en procura de salvaguardar los intereses de la Institución.

Será potestad de la Dirección Ejecutiva de la Institución, aprobar la sustitución de garantías otorgadas bajo la línea de vivienda, previa recomendación técnica del Comité de Crédito.

Capítulo V.- Proceso de otorgamiento de créditos

Artículo 11.-Del análisis de la solicitud de crédito. (*)

El proceso de análisis de la solicitud presentada por el interesado, se iniciará cuando éste haya presentado, a satisfacción de la Unidad de Crédito, la totalidad de los requisitos previamente definidos en este Reglamento, así como otros adicionales, solicitados en procura de salvaguardar los intereses de la Institución. (*)

La responsabilidad de determinar la fecha de formalización de los préstamos otorgados, le corresponde a la Unidad de Crédito y Cobro, la cual coordinará los trámites internos y externos que se requieran para los casos que así lo ameriten, tomando en consideración el flujo de efectivo y el número de solicitudes que se estén administrando simultáneamente.

(*) El párrafo primero del presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

Artículo 12.-De la formalización del crédito. (*)

Los créditos podrán ser formalizados, revisados y analizados en la Unidad de Crédito o en las sucursales. Los créditos con garantía hipotecaria, se deberán coordinar con el notario que la Junta de Pensiones designe, según el rol establecido.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

Artículo 13.-Aprobación de los créditos.

Las solicitudes para los préstamos de vivienda serán sujeto de análisis, aprobación o denegatoria del Comité de Crédito.

Queda entendido que por el hecho de recibir la solicitud de crédito, la Junta de Pensiones no adquiere compromiso u obligación alguna con el solicitante y que la aprobación del mismo queda sujeta a juicio exclusivo de la Institución, de conformidad con los parámetros establecidos en esta reglamentación y la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 14.-Desembolso. (*)

Para el financiamiento por construcción de vivienda, ampliaciones y remodelaciones se realizarán giros según lo indique el informe técnico del perito contra avance de obra. Los desembolsos deberán solicitarse al Departamento de Crédito y Cobro y serán verificados y autorizados por el ingeniero a cargo de la obra, designado por la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional.(*).

Para los financiamientos por compra de lote, casa o cancelación de hipoteca a favor de terceros, se realizará el giro neto del préstamo a la entidad o persona física dueña del bien, por transferencia o por cheque, al momento de la firma de la escritura.

Todo desembolso parcial generará intereses que correrán a partir de la fecha de giro y hasta la fecha estimada de finalización del crédito y se cobrarán anticipadamente al momento de la firma de la escritura o cuando se realice el giro parcial.

El cobro de la cuota completa regirá al mes siguiente en que se haya completado el giro del monto total del crédito aprobado, rebajando del último desembolso la o las cuotas necesarias para que el crédito no presente morosidad mientras se inicia la deducción por planilla.

(*) El párrafo primero del presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

Artículo 15.-Comité de Crédito. (*)

Le corresponde a este Comité el análisis, aprobación o denegatoria de las solicitudes de crédito de vivienda. Este comité sesionará cada vez que se estime necesario y estará integrado por el Analista de Vivienda, el Jefe del Departamento de Crédito y Cobro, el Oficial de Crédito, el Oficial de Cobro y un miembro externo al Departamento de Crédito y Cobro designado por la Dirección Ejecutiva.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 114-2014 del 15 de octubre del 2014. LG# 229 del 27 de noviembre del 2014.

Artículo 16.-De la supervisión e inspección de las obras.

La Junta de Pensiones, por medio de los profesionales externos contratados, procederá a realizar la supervisión del avance de la obra, lo anterior con el fin de verificar que los recursos girados hayan sido utilizados adecuadamente y autorizar los desembolsos restantes del préstamo, según corresponda.

En caso de detectarse cambios importantes en la construcción de la vivienda o remodelación, no contemplados en los planos originales, o variaciones en la calidad de los materiales de construcción, se suspenderá la autorización para girar desembolsos, hasta tanto el deudor no brinde las respectivas justificaciones.

Artículo 17.-Comisión de formalización. (*)

La Junta de Pensiones cobrará para cubrir los gastos administrativos, un 1% del monto de la operación. Los gastos legales, seguros o cargos, así como de cualquier otra índole, atinente a la inscripción de las garantías, corren por cuenta del prestatario; honorarios que serán las tarifas mínimas, establecidas en los colegios profesionales respectivos, y se rebajarán en forma anticipada, al momento de la firma de la escritura.

De los gastos administrativos y de inscripción, quedan exentas aquellas solicitudes cuyo fin es la cancelación de créditos para compra de deuda en otras entidades.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 070-2014 del 19 de junio del 2014. LG# 156 del 14 de agosto del 2014.

Artículo 18.-Del cobro de los créditos.

La cuota del préstamo, así como los montos por concepto de pólizas y seguros o cargos, deberán ser enteradas a la Junta de Pensiones en forma mensual por los patronos, junto con el pago de las planillas por concepto de cuotas obrero patronal que se debe cancelar en los primeros diez días hábiles del mes. En el caso de los trabajadores del Ministerio de Educación, se deducirá de su giro quincenal la cuota correspondiente, previa autorización escrita de éste al formalizarse el crédito, así como en la hipoteca.

Se exceptúan los casos en que la deducción no se pueda aplicar por motivos ajenos a la Junta, siempre y cuando esta situación se haya generado con posterioridad a la formalización del crédito. En estos casos, el deudor quedará obligado a pagar las cuotas oportunamente en las oficinas de la Junta de Pensiones.

Para efectos de cobro de intereses moratorios, se tendrá como fecha de inicio, el undécimo día hábil del mes. En caso de atraso del patrono, podrá el deudor depositar en las cuentas bancarias de la institución o a través de las oficinas de la Junta de Pensiones que cuenten con área de cajas, el monto de la cuota. El pago se podrá realizar a través de "ventanilla", depósito bancario o transferencia electrónica quedando facultada la Junta de Pensiones para cobrar al mes siguiente al deudor, el monto que por comisión, le sea deducido de la entidad bancaria, con quien se establezca el pago.

En el caso de los pensionados (as) y jubilados (as) se deducirá de su giro de pensión.

Artículo 19.-Cobro administrativo y judicial.

En caso de morosidad, se iniciará el trámite de cobro administrativo y judicial, de conformidad con los términos indicados en el Manual de Procedimientos de la Unidad de Cobro.

Artículo 20.-Vencimiento anticipado.

Las operaciones concedidas podrán declararse vencidas anticipadamente y exigibles de inmediato por parte de la Junta de Pensiones, ante cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Si se comprobara en cualquier momento, falsedad en la información proporcionada por el deudor al formalizarse la operación de crédito.

b) Si el deudor se opusiera a la inspección de las obras o de los bienes dados en garantía, o se negara a proporcionar los informes que se le soliciten en relación con ellos.

c) Si se comprueba que el deudor dejara transcurrir un mes sin dar aviso por escrito a la Junta, de deterioros sufridos por los bienes en garantía o de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor.

d) Si se dieran circunstancias imputables al deudor, que demoren o imposibiliten la inscripción del primer testimonio de hipoteca de la propiedad dada en garantía.

e) Cualquier operación de crédito que se encontrare en estado de mora por un período igual o mayor a los dos meses, habiéndose agotado la vía de cobro administrativo.

f) No pagar una de las primas correspondientes a las pólizas exigidas por la acreedora.

g) Falta de diligencia que propicie la desmejora o no cuide de la conservación del inmueble que hipoteca.

h) Falta de pago de cualquier contribución que signifique hipoteca legal sobre el inmueble dado en garantía.

i) No presentación de cualquier documento que se le solicitare para la inscripción de la escritura.

j) La eventual existencia de cualquier anotación o gravamen imputable al deudor que dificulte la inscripción de esta escritura.

k) Si el deudor se rehusare a firmar dentro de las cuarenta y ocho horas después de requerido por cualquier medio, notas en el protocolo, para subsanar cualquier error u omisión que imposibiliten o dificulten la inscripción.

l) Cualquiera otra considerada por la normativa vigente.

Capítulo VI.- Disposiciones finales

Artículo 21.-Limitaciones de alcance general. (*)

No se aceptarán como garantías hipotecarias, terrenos que se encuentren en período de convalidación o que estén ubicados en zonas de alto riesgo. La Junta de Pensiones se reserva el derecho de rechazar cualquier garantía propuesta por el solicitante, en procura de salvaguardar los intereses de la Institución.

No se aceptan como garantías hipotecarias, los nichos en cementerios, así como bienes ubicados en barrios conflictivos o con deseabilidad media baja o baja, según el criterio del perito que realice el estudio de valoración de la propiedad.

No se otorgarán créditos bajo esta línea a aquellos afiliados cuyas operaciones de crédito hayan sido pasadas por incobrables.

Los arreglos de pago que se realicen bajo esta línea, deberán ser aprobados por el Departamento de Crédito y Cobro, considerando la capacidad actual y futura para atender los términos del tipo de arreglo recomendado por la Unidad de Cobro para cada caso.

(*) El presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión No. 058-2015 del 26 de mayo de 2015. LG# 118 del 19 de junio del 2015.

Artículo 22.-Pagos extraordinarios y cancelaciones anticipadas.

El beneficiario podrá realizar pagos extraordinarios al crédito, o cancelar en forma anticipada cualquiera de los préstamos, sin que por ello deba pagar suma adicional alguna, salvo los intereses generados al momento de la cancelación.

Artículo 23.-Aumentos en tasas de interés.

Cuando por razones de tipo personal o por despido de un servidor activo del Magisterio Nacional, éste deje de laborar para el sector educativo, teniendo operaciones crediticias con la institución, la tasa de interés de estas operaciones se incrementará según la tasa de interés activa promedio del Sistema Financiero para préstamos en moneda nacional determinada por el Banco Central de Costa Rica.

El aumento en la tasa no aplicará para los servidores del Ministerio de Educación Pública que estén a la espera de nombramiento o extensión del mismo, siempre y cuando su situación pueda ser comprobada mediante consulta de su acción de personal (P21), a través de la página oficial del Ministerio. En esos casos, la cuota deberá ser cancelada por medio de ventanilla o depósito bancario, o en su defecto la cuota se le rebajará al fiador o familiar directo que labore para el Sistema Educativo, mientras se normaliza la situación. Para este último caso, el deudor deberá presentar una nota donde conste la autorización para proceder con el rebajo. Será responsabilidad del deudor de informar a la Junta, en el momento que sea nombrado nuevamente para suspender el rebajo al fiador o familiar directo.

Artículo 24.-Vigencia.

El presente Reglamento fue aprobado por la Junta Directiva de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, en Sesión Ordinaria 107-2009 celebrada el 24 de setiembre de 2009.

Glosario (*)

1) Sujeto de Crédito: Los afiliados al Régimen, según los artículos 7 y 21 de la Ley 7531 y sus reformas.

2) Capacidad de pago: Situación financiera y capacidad del deudor que le permitirá atender sus obligaciones financieras en las condiciones pactadas.

3) Comportamiento de pago histórico: Antecedentes crediticios del deudor en la atención de sus obligaciones financieras durante los últimos cuatro años, independientemente de si estas se encuentran vigentes o extintas a la fecha de corte. Información brindada por la SUGEF.

4) Convalidación: Reconocimiento de la propiedad objeto de hipoteca para otros trámites de índole similar.

5) Morosidad: El mayor número de días de atraso en el pago de principal, intereses, otros productos y cuentas por cobrar asociados a la operación crediticia, contados a partir del primer día de atraso, que presenta el deudor en la atención de sus operaciones crediticias en la entidad a una fecha determinada según las condiciones contractuales de pago.

6) Plazo: Es el período de tiempo específico en el que ha de cubrirse el monto total otorgado en crédito.

7) Tasa de interés: La tasa de interés es el precio del dinero en el mercado financiero.

8) Pluses salariales permanentes: corresponden a aquellas compensaciones salariales que hayan sido percibidas por los trabajadores en los últimos dos años.

9) Comité de Crédito: Estará conformado por el (la) Jefe del Departamento de Crédito y Cobro, el (la) Oficial de Cobro, el (la) oficial de crédito y un miembro externo al Departamento de Crédito y Cobro, que será nombrado por la Dirección Ejecutiva. Este comité, será el responsable de analizar las solicitudes de crédito de Vivienda del programa del Régimen de Capitalización Colectiva. (*)

(*) El numeral 9 del presente artículo ha sido modificado mediante Sesión Ordinaria No. 016-2017 del 14 de febrero del 2017. LG# 47 del 07 de marzo del 2017.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Sesión Ordinaria No. 114-2014 del 15 de octubre del 2014. LG# 229 del 27 de noviembre del 2014.