

**JUNTA DE PENSIONES Y JUBILACIONES DEL MAGISTERIO NACIONAL
REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA**

1. PROPÓSITO

Este Reglamento tiene como fin regular la actividad crediticia que realiza JUPEMA con recursos provenientes del Régimen de Capitalización Colectiva en el programa de crédito de vivienda.

2. ALCANCE DEL DOCUMENTO

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 N° 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 debe 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.

3. DEFINICIONES

- ✓ **Capacidad de pago:** Situación financiera y capacidad del deudor, fiador y/o codeudor que le permitirá atender sus obligaciones financieras en las condiciones pactadas.
- ✓ **CEP:** Centro educativo privado.
- ✓ **Comité de Crédito:** Estará conformado por el (la) jefe del Departamento de Crédito y Cobro, quien coordinará el Comité, el (la) Encargado de Cobro, el (la) Encargado 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.
- ✓ **Comportamiento de pago histórico:** Antecedentes crediticios del deudor, fiador y/o codeudor en la atención de sus obligaciones financieras durante los últimos cuatro años, independientemente de si éstas se encuentran vigentes o extintas a la fecha de corte. Información brindada por la SUGEF.
- ✓ **Domiciliación de Cuenta:** Proceso para matrícula de la cuenta iban del afiliado, para rebajos directos de la cuenta bancaria en caso de incumplimiento de pago.
- ✓ **Hipoteca:** Gravamen inscrito ante el Registro de la Propiedad en primer grado a favor de JUPEMA, se acepta hasta un 80% del valor del inmueble según el avalúo.
- ✓ **JUPEMA:** Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional.
- ✓ **MEP:** Ministerio de Educación Pública.
- ✓ **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.

- ✓ **Pignoración de la Póliza Mutua de la Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio Nacional:** Como garantía en el proceso de formalización del crédito, el solicitante debe autorizar la pignoración de la póliza mutua de la Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio Nacional sobre el monto disponible para pignorar en concordancia al monto del crédito.
- ✓ **Plazo:** Es el período de tiempo específico en el que ha de cubrirse el monto total otorgado en crédito.
- ✓ **Pluses salariales permanentes:** corresponden a aquellas compensaciones salariales que hayan sido percibidas por los trabajadores y que formen parte de su salario ordinario, con carácter de permanencia.
- ✓ **Pólizas:** Garantía colateral del crédito en caso de fallecimiento, JUPEMA acepta la pignoración de la póliza mutua de la Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio Nacional, la póliza de saldos deudores y la póliza de incendio y líneas aliadas para los créditos de vivienda que consideren el valor de alguna construcción en la garantía.
- ✓ **Póliza de Saldos Deudores:** Póliza que se suscribe mediante un acto personalísimo con alguna aseguradora debidamente autorizada, que sirve como garantía colateral de la operación crediticia.
- ✓ **Sujeto de Crédito:** Los afiliados al Régimen, según los artículos 7 y 21 de la Ley 7531 y sus reformas.
- ✓ **Sucesor:** Afiliado con un derecho sucesorio aprobado, se excluyen los que tienen un beneficio como hijos del causante y que perciban la pensión hasta una edad ya definida de acuerdo con la ley de pertenencia.
- ✓ **Tasa de interés:** La tasa de interés es el precio del dinero en el mercado financiero.
- ✓ **Uso de suelos:** Certificación emitida por la Municipalidad de la localidad donde se ubica el terreno, que indica el uso de este y si se ajusta al plan regulador o norma correspondiente a la actividad o proyecto a financiar.

4. DESCRIPCIÓN

CAPÍTULO I

Artículo 1. Sujetos de crédito.

Son sujetos de los créditos, fiadores o codeudores regulados por este Reglamento.

- Los pensionados y jubilados por derecho propio, sucesores (según se indica en el apartado definiciones).
- Los trabajadores en servicio con nombramiento en propiedad del Ministerio de Educación Pública, Universidades Públicas y el Instituto Nacional de Aprendizaje con 3 cotizaciones inmediatas anteriores a la fecha de solicitud.
- Los trabajadores en servicio con nombramiento interino del Ministerio de Educación Pública, Universidades Públicas y el Instituto Nacional de Aprendizaje con 12 cotizaciones inmediatas anteriores a la fecha de solicitud y que el nombramiento venza en un periodo posterior a tres meses.
- Los trabajadores de centros educativos privados con 12 cotizaciones inmediatas anteriores a la fecha de solicitud y que el nombramiento venza en un periodo posterior a tres meses.

Artículo 2. Objetivo del Reglamento

Este Reglamento tiene como fin regular la actividad crediticia que realiza JUPEMA con recursos provenientes del Régimen de Capitalización Colectiva.

Artículo 3. De la administración del programa crediticio

El Departamento de Crédito y Cobro es el 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 deben incorporar en el presupuesto del Régimen de Capitalización Colectiva para el cumplimiento de dicho fin.

CAPÍTULO II
Préstamos para vivienda

Artículo 4. 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 con el artículo 21 inciso a) de la **EX-004 Ley 7531 y sus reformas**. Debiendo el deudor, cumplir fielmente con el plan de inversión.

Artículo 5. De las condiciones de los créditos.

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

Programa	Plazo máximo	Monto de financiamiento	Tasa de interés
Línea de Vivienda	Hasta 30 años	El monto máximo es de $\text{₡}100.000.000,00$ (cien millones de colones). Se puede financiar el 100% del crédito considerando lo siguiente: Hipoteca en primer grado sobre el 80% del avalúo y una fianza solidaria para el restante 20% o una hipoteca adicional en primer grado.	La tasa de interés será de 9% fija durante los primeros 10 años del crédito, posterior a ese periodo se aplicará una tasa variable con la siguiente conformación: Tasa básica pasiva publicada en la página del Banco Central de Costa Rica (TBP) o inflación del Banco Central (el más alto de ambos) + Tasa Técnica Actuarial.

CAPÍTULO III

Requisitos

Artículo 6. De los requisitos de los préstamos para vivienda.

- a) Completar la solicitud de crédito.
- b) El solicitante debe aportar una constancia emitida por su patrono, donde se detallen los salarios nominales y líquidos del último mes, así como el tipo de nombramiento. Solo se considera el ingreso fijo que reporte el patrono como servidor del Magisterio Nacional. Para efectos de análisis de capacidad de pago, no se consideran los "pluses salariales" que no sean permanentes. En el caso de los jubilados y pensionados, la constancia será emitida por JUPEMA,

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 resta el 30% a efectos de calcular la liquidez necesaria para cubrir la cuota estresada.
- d) Autorizar la consulta y emisión del Reporte de Calificación Crediticia de la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el fin de evaluar el comportamiento de pago histórico del solicitante, codeudores y fiadores. Previo análisis de la Unidad de Crédito, no se aceptan aquellos deudores, codeudores y fiadores que tengan una calificación crediticia en el comportamiento de pago histórico (CPH), igual a 3.
- e) Presentar la cédula de identidad o residencia vigente y en buen estado.
- f) Autorizar la domiciliación de la cuenta a favor de JUPEMA.
- g) Para los casos que lo requieran se debe aportar la cuenta cliente mediante documento idóneo de la institución financiera correspondiente, donde se le puede realizar el depósito del monto otorgado. No aplica para jubilados (as) y pensionados (as).
- h) Presentar una consulta por número de finca (estudio de registro) 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.
- i) Certificación original de la municipalidad respectiva, por número de finca donde se indique estar al día en el pago de Impuestos Municipales e impuesto de bienes inmuebles, mínimo al trimestre inmediato anterior.
- j) Aportar la copia legible del plano catastrado emitido por el Registro Nacional de la Propiedad.
- k) En los casos en los que la garantía es únicamente terreno o en los que JUPEMA lo estime pertinente se debe aportar la certificación de uso de suelos extendida por la Municipalidad con no más de un año de emitido, salvo que ya exista construcción en la propiedad, permiso de construcción, visado Municipal en planos constructivos, adicionalmente aportar los documentos oficiales de disponibilidad de agua y electricidad, emitida por las entidades correspondientes con no más de un año de emitida o en su defecto, el vencimiento que indique la certificación.
- l) Aportar certificación catastral, para fincas en donde la certificación literal, indique que la finca se encuentra en zona catastrada.
- m) Presentar una opción de compraventa original, firmada por ambas partes y autenticada por un abogado, con al menos noventa días naturales de vigencia. En caso de que se deba presentar una modificación a la compraventa original, deberá ser mediante un adendum autenticado por un abogado.
- n) Para los casos de compra de lote, aportar los documentos oficiales de disponibilidad de agua y electricidad, emitida por las entidades correspondientes con no más de un año de emitida o en su defecto, el vencimiento que indique la certificación, adicionalmente aportar la certificación de uso de suelos extendida por la Municipalidad con no más de un año de emitido.
- o) En caso de construcción presentar planos de construcción visados en digital, permiso de construcción extendido por la municipalidad de la localidad y presupuesto de la construcción firmado por el profesional responsable.

- p) Para ampliaciones y remodelaciones en vivienda, debe presentar el permiso de construcción extendido por la municipalidad de la localidad, presupuesto de la construcción y nota con una explicación de los trabajos a realizar.
- q) En el caso de cancelación de hipotecas con terceros, debe aportar una constancia de saldo actualizado, el cual muestre el saldo proyectado al menos a 30 días, así como el plan de inversión. En caso de que el crédito sea formalizado, el afiliado deberá aportar la constancia de cancelación del crédito y facilitarlo al abogado asignado por JUPEMA, para el levantamiento del gravamen hipotecario correspondiente.
- r) En el caso de que el solicitante, codeudor o fiador, tenga condición de residente, sólo se aceptan aquellos cotizantes que posean cédula de residencia vigente y con al menos cinco años de laborar para el mismo patrono.
- s) Las cuotas del crédito, incluyendo amortización, pago de intereses y póliza o cargos, según corresponda, deben ser deducidas por el patrono o institución de los ingresos del deudor, ya sea salario ordinario, pensión o jubilación y reportadas a JUPEMA en los primeros diez días hábiles del mes, junto con el pago de las cuotas obrero-patronales. Para el caso de los pensionados, se deduce 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.
- t) El solicitante debe 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.
- u) Con el propósito de incrementar el ingreso del deudor, se aceptarán como codeudores, el cónyuge o conviviente de hecho (debidamente 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, c, 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 36 cotizaciones en los últimos cuatro años, ingresadas al Régimen del Magisterio Nacional, deben estar libres de embargos y cuyo nombramiento venza en un periodo posterior a tres meses.

Las solicitudes de crédito deben ser presentadas para su revisión y análisis, en el Departamento de Crédito y Cobro de JUPEMA o en sus oficinas Sucursales.

CAPÍTULO IV

Garantías

Artículo 7. De la Garantía Hipotecaria.

JUPEMA acepta únicamente hipoteca en primer grado, considerando hasta un 80% del avalúo. Las propiedades que se ofrezcan como garantía, deben ser valuadas por un perito designado por JUPEMA. El pago de los honorarios profesionales y supervisión de obras deben ser asumidos por el solicitante, según lo indicado en el inciso **q)** del artículo 6 de este Reglamento. Los préstamos para vivienda se formalizan a través de escritura pública.

Dentro del 80% del avalúo se pueden 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, puede 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, debe realizarse un nuevo avalúo de la propiedad, o brindar una nueva propiedad en garantía.

Artículo 8. De las Garantías adicionales.

Para los préstamos de vivienda (salvo cuando la garantía sea un lote o cuando el 80% del terreno garantice el monto del crédito) se debe 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 en servicio, 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 deben pignorar la póliza de la SSVM, 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 para cubrir la diferencia.

Artículo 9. De la sustitución de Garantías.

JUPEMA 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 JUPEMA, aprobar la sustitución de garantías otorgadas bajo la línea de vivienda, previa recomendación técnica de los profesionales que la Unidad de Crédito designe para el estudio correspondiente y el aval del Comité de Crédito.

CAPÍTULO V

Proceso de otorgamiento de créditos

Artículo 10. 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 JUPEMA.

La responsabilidad de determinar la fecha de formalización de los préstamos otorgados le corresponde a la Unidad de Crédito, la cual coordina 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.

Artículo 11. Aprobación de los créditos.

Las solicitudes para los préstamos de vivienda son sujeto de análisis, aprobación o denegatoria del Comité de Crédito, salvo por los créditos para remodelaciones y cancelaciones a terceros, por montos menores o iguales a ₡15 millones, que son aprobadas por los analistas de vivienda y la Jefatura del Departamento de Crédito y Cobro

Queda entendido que, por el hecho de recibir la solicitud de crédito, JUPEMA no adquiere compromiso u obligación alguna con el solicitante y que la aprobación de este queda sujeta a juicio exclusivo de

JUPEMA, de conformidad con los parámetros establecidos en esta reglamentación y la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 12. Desembolso.

Para el financiamiento por construcción de vivienda, ampliaciones y remodelaciones se realizan los giros según lo que indique el informe técnico del perito contra el avance de obra. Los desembolsos deben solicitarse a la Unidad de Crédito y son verificados y autorizados por el ingeniero a cargo de la obra, designado por JUPEMA.

Para los financiamientos por compra de lote, casa o cancelación de hipoteca a favor de terceros, se realiza el giro neto del préstamo a la entidad o persona física dueña del bien, por transferencia o por cheque, posterior a la firma de la escritura y sujeta a los tiempos internos establecidos para emitir transferencias (cortes de crédito). al momento de la firma de la escritura.

Para los casos de construcción, ampliación o remodelación, el afiliado deberá iniciar las obras con recursos propios, en caso de que exista una diferencia de dinero para cumplir el plan de inversión. JUPEMA realizará los desembolsos parciales, una vez que el perito verifique que el cliente ha invertido dichos recursos propios en la obra, contra el informe de visita de fiscalización de obra.

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

El cobro de la cuota completa rige 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.

Artículo 13. De la formalización del crédito.

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

Los afiliados que hayan remitido la documentación digital para el estudio y aprobación de su solicitud de crédito deberán presentar los documentos originales al momento de la formalización o cuando JUPEMA así lo solicite.

Artículo 14. Comité de Crédito

Le corresponde a este Comité el análisis, aprobación o denegatoria de las solicitudes de crédito de vivienda, o solicitudes de arreglos de pago, segregaciones y cambios sobre la conformación del crédito o las garantías ofrecidas para su otorgamiento. Este comité sesiona cada vez que se estime necesario y está integrado por, el Analista de Vivienda, el jefe del Departamento de Crédito y Cobro, el Encargado de Crédito, el Encargado de Cobro y un miembro externo al Departamento de Crédito y Cobro designado por la Dirección Ejecutiva. Su coordinación estará a cargo del jefe del Departamento de Crédito y Cobro, y en su ausencia por quién sustituya en su puesto.

Artículo 15. De la supervisión e inspección de las obras

JUPEMA, por medio de los profesionales externos contratados, procede 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.

Cuando se requiera de visitas de fiscalización adicionales a las estimadas inicialmente por el perito, por razones externas a JUPEMA, el afiliado deberá asumir el costo correspondiente.

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 suspende la autorización para girar desembolsos, hasta tanto el deudor no brinde las respectivas justificaciones.

Artículo 16. Gastos de formalización

JUPEMA 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 rebajan 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.

En periodos de feria, según se establezca en el acuerdo de Junta Directiva para las condiciones de estas.

Artículo 17. Del cobro de los créditos

La cuota del préstamo, así como los montos por concepto de pólizas y seguros o cargos, deben ser enteradas a JUPEMA 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 deduce 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 JUPEMA, 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 JUPEMA.

Para efectos de cobro de intereses moratorios, se tiene como fecha de inicio, el undécimo día hábil del mes. En caso de atraso del patrono, puede el deudor depositar en las cuentas bancarias de la institución o a través de las oficinas de JUPEMA que cuenten con área de cajas, el monto de la cuota.

El pago se puede realizar a través de depósito bancario o transferencia electrónica quedando facultada JUPEMA 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 deduce de su giro de pensión.

Artículo 18. Cobro administrativo y judicial

En caso de morosidad, se inicia el trámite de cobro administrativo y judicial, de conformidad con los términos indicados en la normativa respectiva de la Unidad de Cobro.

Artículo 19. Vencimiento anticipado

Las operaciones concedidas pueden declararse vencidas anticipadamente y exigibles de inmediato por parte de JUPEMA, ante cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. Si se comprueba en cualquier momento, falsedad en la información proporcionada por el deudor al formalizarse la operación de crédito.
- b. Si el deudor se opone a la inspección de las obras o de los bienes dados en garantía, o se niega 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 JUPEMA, de deterioros sufridos por los bienes en garantía o de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor.
- d. Si se dan 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 encuentre 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 rehúsa a firmar después de requerido por cualquier medio, notas en el protocolo, para subsanar cualquier error u omisión o situación de cualquier tipo, que imposibiliten o dificulten la inscripción.
- l. Cualquiera otra considerada por la normativa vigente.

CAPÍTULO VI **Disposiciones finales**

Artículo 20. Limitaciones de alcance general.

- a) No se aceptan como garantías hipotecarias los terrenos o propiedades en las siguientes condiciones:
 - i. Terrenos que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo.
 - ii. Los nichos en cementerios.
 - iii. 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.
 - iv. Propiedades con servidumbres de paso que no se encuentren inscritas ante el Registro Nacional.
 - v. Propiedades de nueva inscripción, sujetas a la ley de información posesoria.
 - vi. Propiedades que posean dentro de su área (por encima o a través del terreno) una servidumbre de paso de líneas de energía de alta tensión, de cloaca, oleoducto, cajas de registro o alcantarilla.
 - vii. Propiedades con gravámenes de afectaciones a patrimonio familiar, inscritos sobre la finca o cualquier otro que limite la ejecución de la garantía.
 - viii. Propiedades con hipoteca abierta, en las que no medie la carta de renuncia del cliente a la línea de crédito donde está la hipoteca.

ix. Propiedades cuyo uso de suelos, indiquen un uso diferente a Vivienda/Residencial.

JUPEMA se reserva el derecho de rechazar cualquier garantía propuesta por el solicitante, en procura de salvaguardar los intereses de la Institución.

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

- b) 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.
- c) En casos de Ferias de vivienda o periodos en que se ofrezcan condiciones especiales para esta línea de crédito, se deberá contar con un acuerdo de Junta Directiva.

Artículo 21. Pagos extraordinarios y cancelaciones anticipadas.

El beneficiario puede realizar pagos extraordinarios al crédito, o cancelar en forma anticipada cualquiera de los préstamos. En los pagos que se realicen durante el primer año (extraordinario o cancelación) se cobra una comisión del 2% sobre el monto del pago efectuado, además de los intereses, pólizas y demás cargos generados al momento de la cancelación.

Esta comisión es aplicable solamente para casos otorgados en periodos de ferias o con condiciones especiales que hayan significado erogaciones adicionales por parte de JUPEMA.

Artículo 22. Vigencia.

Los cambios aquí aprobados rigen a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Firma Responsable

Silvia Barrantes Picado

Jefa

Departamento de Crédito y Cobro

Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional