

ALCANCE A LA GACETA UNIVERSITARIA

ÓRGANO OFICIAL DE INFORMACIÓN DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
Editado por el Centro de Información y Servicios Técnicos del Consejo Universitario
Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes



4-2001
Año XXV
11 de junio de 2001

PROPUESTA DE REGLAMENTO DEL SISTEMA DE MULTICONTRATO HABITACIONAL DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL FONDO DE AHORRO Y PRÉSTAMO. Acuerdo firme de la sesión 4636, artículo 1, del miércoles 23 de mayo de 2001.

EN CONSULTA

ARTÍCULO 1. El Consejo Universitario conoce el dictamen CR-DIC-01-10, que presenta la Comisión de Reglamentos, referente a la propuesta de Reglamento del Sistema de Multicontrato Habitacional.

El Consejo Universitario, después de un intercambio de ideas, comentarios y,

CONSIDERANDO QUE:

1. En la sesión 4551, artículo 4, del 7 de junio de 2000, el Consejo Universitario acordó:
 1. Autorizar a la Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo de la Universidad de Costa Rica la implementación del "Sistema de Multicontrato Habitacional", el cual entrará en vigencia una vez que el Consejo Universitario apruebe el Reglamento de Sistema de Multicontrato Habitacional.
 2. Trasladar a la Comisión de Reglamentos para su análisis, la propuesta de "Reglamento del Sistema de Multicontrato Habitacional", presentado por la Junta Administradora de Ahorro y Préstamo. En el estudio de esta propuesta se deben considerar las observaciones emitidas por la Oficina de Contraloría Universitaria y la Oficina Jurídica.

2. El Sistema de Multicontrato Habitacional es un mecanismo para formalizar contratos de ahorro y préstamo entre la Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo de la Universidad de Costa Rica y sus afiliados, con el fin de brindar una opción más que permita elegir entre diferentes planes de financiamiento para vivienda.
3. Las observaciones emitidas por la Oficina Jurídica (oficio OJ-106-99, del 18 de agosto de 1999 y OJ-523-2000, del 5 de mayo de 2000) y por la Oficina de Contraloría Universitaria (oficio OCU-R-149-99, del 8 de diciembre de 1999), como respuesta a las consultas que la Comisión de Reglamentos les remitió.
4. El análisis realizado por la Comisión de Reglamentos a la propuesta en referencia, con la participación de funcionarios de la Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo.

ACUERDA:

Publicar en consulta a la comunidad universitaria, de conformidad con el artículo 30, inciso k) del Estatuto Orgánico, la siguiente propuesta de Reglamento del Sistema de Multicontrato Habitacional de la Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo de la Universidad de Costa Rica.

PROPUESTA DE REGLAMENTO DEL SISTEMA DE MULTICONTRATO HABITACIONAL DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL FONDO DE AHORRO Y PRÉSTAMO

ARTÍCULO 1. Se establece el Sistema de Multicontrato Habitacional; el cual se define como un mecanismo para formalizar Contratos de Ahorro y Préstamo entre la JAFAP y sus afiliados, con el fin de brindar una opción más que permita elegir entre diferentes planes de financiamiento para vivienda.

ARTÍCULO 2. Los contratos se podrán utilizar en los siguientes planes de inversión:

- a) Compra de terreno y construcción.
- b) Construcción en terreno propio.
- c) Compra de vivienda.
- d) Ampliación o mejora de la vivienda propia.
- e) Cancelación de gravámenes sobre vivienda propia.
- f) Compra de terreno.

ARTÍCULO 3. El Contrato contemplará al menos:

- a) El importe del contrato.
- b) El porcentaje que el suscriptor se compromete a ahorrar y el porcentaje que la Junta prestará.
- c) El plazo en que ese porcentaje debe ser ahorrado.
- d) Las condiciones del crédito a otorgar.
- e) La cuota de ingreso.
- f) Número máximo de abonos mensuales en que el porcentaje de ahorro debe ser cubierto.
- g) Tipo de interés que devengarán los ahorros.

ARTÍCULO 4. La Junta establecerá los distintos tipos de planes disponibles e informará al Consejo Universitario sobre las modificaciones efectuadas a los mismos.

Los tipos de planes que se establecen inicialmente son los siguientes:

Tipo de Plan	% de Ahorro	% de Préstamo	Plazo Años Ahorro	Plazo Años Préstamo
2-4	35%	65%	2	4
3-6	30%	70%	3	6
4-8	30%	70%	4	8
5-9	30%	70%	5	9
6-10	25%	75%	6	10
8-12	25%	75%	8	12

ARTÍCULO 5. La tasa de ahorro será acreditada mensualmente, al tipo de interés fijado en el contrato.

ARTÍCULO 6. El suscriptor queda comprometido a satisfacer puntualmente las cuotas mensuales de ahorro, para lo cual autorizará a la Universidad de Costa Rica para que las deduzca de su salario. Cualquier atraso en el pago de las mismas que exceda de tres meses, diferirá la concesión del crédito en un número de meses igual al número de cuotas no cubiertas en su oportunidad.

ARTÍCULO 7. El suscriptor podrá hacer pagos extraordinarios, no sujetos a periodicidad, los cuales devengarán intereses al mismo tipo de las cuotas de ahorro, pero que no eximen al suscriptor de la obligación de continuar el pago regular y puntual de las cuotas de integración.

ARTÍCULO 8. La JAFAP fijará los montos mínimos y máximos de los contratos, y los topes de aplicación máximos por unidad habitacional para los diferentes planes de inversión autorizados. Los acuerdos de la JAFAP no afectarán los contratos ya suscritos. Para ello, la JAFAP deberá revisar, al menos una vez al año, los montos mínimos y máximos establecidos para los contratos, con el fin de valorar la pertinencia de actualizarlos.

ARTÍCULO 9. Sin perjuicio de los topes de aplicación para cada unidad de vivienda, no habrá limitación alguna para la suscripción de contratos en cuanto a la cantidad que cada afiliado quiera suscribir.

En todo caso, la JAFAP respetará el monto máximo por contrato establecido en el artículo 8.

ARTÍCULO 10. La Junta fijará el monto máximo por unidad habitacional el cual será indicado en el respectivo contrato.

ARTÍCULO 11. La Junta podrá autorizar cambio de contrato, de planes largos a planes cortos, en su período de ahorro condicionado a que:

- a) La fecha de madurez del contrato no sea menor a la mitad del período de ahorro del plan corto al cual se hace el cambio.

- b) Que cubra, cuando proceda, la diferencia en cuotas, entre el plan largo y el plan corto.
- c) Que el suscriptor aporte la diferencia entre el monto de los intereses obtenidos en el plan a largo plazo y los que se hubieran obtenido en el proceso de maduración del plan de corto plazo al que se desea cambiar.
- d) Que exista disponibilidad de los contratos a los cuales se requiere hacer el cambio.

ARTÍCULO 12. La vigencia del contrato dependerá de la voluntad del suscriptor, quién podrá solicitar en cualquier momento su resolución sin más requisito que dar por escrito el aviso correspondiente a la Junta, la cual devolverá el total de dinero ahorrado sin incluir intereses.

ARTÍCULO 13. Los derechos del suscriptor podrán cederse a cualquier otro afiliado al Fondo de Ahorro y Préstamo de la Universidad de Costa Rica, siempre que dicha operación se efectúe y formalice ante la JAFAP.

ARTÍCULO 14. Una vez que por concepto de cuotas ordinarias, el suscriptor haya constituido el ahorro a que se refiere el contrato y habiendo transcurrido el plazo mínimo para la realización del ahorro, podrá utilizar su contrato de conformidad con los términos de este reglamento.

Cuando el suscriptor así lo desee, el préstamo se hará por una suma menor.

ARTÍCULO 15. Mientras el suscriptor no haga efectiva la operación de crédito, podrá continuar pagando la cuota mensual de ahorro estipulada en cada caso. Las cantidades que por este concepto entregue serán consideradas cuotas extraordinarias de ahorro y se aplicarán de conformidad con el artículo 17.

ARTÍCULO 16. El crédito estará garantizado con hipoteca de primer grado sobre la propiedad a nombre del afiliado o su cónyuge y deberá el prestatario suscribir las pólizas de seguro que cubran las eventualidades por fallecimiento del propietario, incapacidad total o permanente, sismo e incendio, sobre el respectivo inmueble, cuyo valor ha de exceder por lo menos en un 10% del monto adeudado.

El deudor mantendrá al día el pago de los impuestos que pesen sobre la referida propiedad. La Junta podrá autorizar, sin embargo, la constitución de hipotecas de segundo grado a favor de otras instituciones estatales.

ARTÍCULO 17. La Junta definirá los documentos a presentar para la constitución del crédito respectivo. El importe del préstamo será girado de conformidad con las disposiciones citadas en este reglamento, o en otras disposiciones especiales de la Junta. Las primeras entregas se considerarán devolución de ahorros, y una vez agotados éstos se empezará a girar por concepto de crédito concedido.

ARTÍCULO 18. Iniciada la obra el prestatario podrá solicitar el desembolso inicial, sobre el avance parcial de la obra que indique el valor de lo construido. El cobro deberá estar refrendado por el profesional responsable. Para dar inicio a los trabajos, la JAFAP podrá anticipar fondos hasta por un 30% del valor de la construcción, siempre que la suma no sea mayor del 50% del valor del lote y lo permita el margen de garantía respectivo.

ARTÍCULO 19. La JAFAP se reserva el derecho de fiscalizar los trabajos, pudiendo suspender los desembolsos si a su juicio la construcción y los materiales empleados no se ajustan a las especificaciones, planos y al presupuesto que sirvieron de base para el otorgamiento del crédito.

ARTÍCULO 20. Cuando se trate de adquisición de inmueble, el pago se realizará a los vendedores, y a los acreedores hipotecarios cuando se trate de liberación de gravámenes. El gravamen hipotecario a cancelar deberá tener como mínimo un año de estar debidamente inscrito.

ARTÍCULO 21. El crédito deberá ser cancelado mediante cuotas mensuales fijas y consecutivas vencidas que incluirán amortización, cargos por pólizas suscritas e intereses al tipo que haya fijado la Junta y el prestatario autorizará a la Universidad de Costa Rica para que de su salario proceda a realizar la deducción correspondiente.

ARTÍCULO 22. Cuando se trate de créditos para adquisición de inmuebles o liberación de gravámenes, el servicio de amortización e intereses deberá comenzar a los 30 días naturales de la fecha en que se hubiera efectuado la operación. Si el crédito está destinado a la construcción, ampliación o reparación de la vivienda, la amortización e intereses se iniciará cuatro meses después de dicha formalización. Entre tanto, el deudor cancelará los últimos de cada mes, solamente los intereses sobre los desembolsos recibidos.

ARTÍCULO 23. La JAFAP se reserva el derecho de inspeccionar la vivienda, mientras no se haya cancelado la garantía hipotecaria y podrá exigir que se mantenga en buen es-

tado. Puede el deudor hacer pagos extraordinarios a la obligación e incluso cancelarla antes del vencimiento del plazo, y así se hará constar en las respectivas escrituras.

ARTÍCULO 24. Serán sufragados por el suscriptor todos los gastos de tramitación del crédito (avalúos, pólizas, etc.)

ARTÍCULO 25. El contrato de préstamos se otorgará ante el notario que designe la JAFAP y contendrá todas las cláusulas que, según el plan, indique la JAFAP. Este reglamento se considerará incluido tácitamente en el contrato respectivo y aceptado por el suscriptor habida cuenta de lo dispuesto en el Reglamento.

ARTÍCULO 26. En caso de incumplimiento de parte del suscriptor, de cualquiera de las estipulaciones consignadas en este reglamento o en el contrato respectivo, la JAFAP podrá considerar vencida y exigible la obligación, pudiendo en consecuencia proceder si fuera del caso al cobro judicial de la misma sin necesidad de requerimiento alguno. La falta de pago de una mensualidad vencida tendrá las mismas consecuencias aquí señaladas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 27. Para la asignación de los créditos la administración de la JAFAP, por intermedio de su Departamento de Crédito, recibirá las solicitudes de préstamo inmediato, las calificará y resolverá su aceptación o recha-

zo, lo cual dependerá de que los documentos y requisitos hayan sido plenamente satisfechos. Se someterá a conocimiento de la Junta únicamente aquellos casos que, a juicio del Departamento de Crédito y de la Gerencia, requieran del aval de dicho órgano directivo en razón de su excepcionalidad.

ARTÍCULO 28. El suscriptor tiene derecho a designar a los beneficiarios que considere de su conveniencia, y cambiarlos cuantas veces desee. Para ello, debe apersonarse o enviar carta debidamente autenticada en los términos correspondientes y adjuntar el contrato para efectuar las anotaciones necesarias.

ARTÍCULO 29. En el caso de que el suscriptor falleciera durante la vigencia del contrato, el beneficiario designado en éste, podrá mantenerlo en vigor en las mismas condiciones originales, atendiendo todas las obligaciones que del mismo se deriven, o solicitar su retiro de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 30. Los contratos entraran en vigor al ser expedidos, y debidamente firmados por la JAFAP y el suscriptor.

ARTÍCULO 31. En caso de extravío o pérdida del contrato, la JAFAP extenderá una copia, a solicitud del suscriptor, el cual deberá hacerse cargo de los gastos que origine la situación."

ACUERDO FIRME.

IMPORTANTE

La Gaceta Universitaria es el órgano oficial de comunicación de la Universidad de Costa Rica, por lo tanto, al menos un ejemplar, debe estar a disposición de la comunidad universitaria en las unidades académicas y en las oficinas administrativas de la Institución.

Todo asunto relacionado con el contenido de la Gaceta Universitaria o su distribución será resuelto por el Centro de Información y Servicios Técnicos del Consejo Universitario.

De conformidad con el artículo 35 del Estatuto Orgánico, todo acuerdo del Consejo Universitario, es de acatamiento obligatorio: "Artículo 35: Las decisiones del Consejo Universitario y su ejecución y cumplimiento serán obligatorias para el Rector, los Vicerrectores y para todos los miembros de la comunidad universitaria".