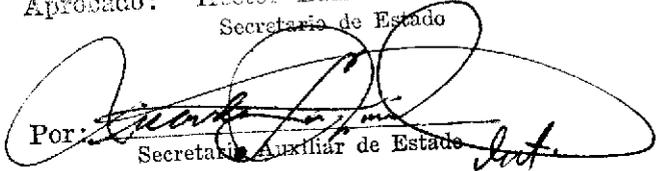


ADMINISTRACION DE LOS SISTEMAS DE RETIRO
DE LOS EMPLEADOS DEL GOBIERNO Y SUS INSTRUMENTALIDADES

Núm. 3465

3 de junio de 1987 9:00 A.M.

Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado

Por: 
Secretario Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA LA CONCESION

D E

PRESTAMOS HIPOTECARIOS

I N D I C E

PAGINA

ARTICULO I	DENOMINACION	1
ARTICULO II	BASE LEGAL.....	1
ARTICULO III	DEFINICIONES	1-3
ARTICULO IV	ELEGIBILIDAD DEL PARTICIPANTE	3-4
ARTICULO V	MARGEN PRESTATARIO	4-5
ARTICULO VI	CAPACIDAD DE PAGO	5
ARTICULO VII	PROPOSITOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO	5-6
ARTICULO VIII	CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD A FINANCIARSE	6
ARTICULO IX	DETERMINACION DEL PRESTAMO A BASE DE LA VALORACION	7
ARTICULO X	TERMINOS E INTERESES	7
ARTICULO XI	DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER ADQUIRIDA	7-8
ARTICULO XII	DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER CONSTRUIDA	8-9
ARTICULO XIII	DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER AMPLIADA	9-10
ARTICULO XIV	DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER OBJETO DE MEJORAS	10-11
ARTICULO XV	FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCION, AMPLIACION Y/O MEJORAS	11
ARTICULO XVI	TERMINO PARA REALIZAR LA CONSTRUCCION, AM- PLIACION Y/O MEJORAS PROPUESTAS	11
ARTICULO XVII	INVERSION DEL DINERO REQUERIDO EN EXCESO AL PRESTAMO APROBADO	12
ARTICULO XVIII	ANTICIPOS E INSPECCIONES EN CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES Y/O MEJORAS	12-14
ARTICULO XIX	NORMAS PARA REFINANCIAMIENTO	15-16
ARTICULO XX	APROBACION DEL PRESTAMO.....	16-17

ARTICULO XXI	OBLIGACION DE PAGO Y VENCIMIENTO DE LA DEUDA	17-20
ARTICULO XXII	SEGREGACION Y LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA	21
ARTICULO XXIII	COMPENSACION POR SEGURO DE DANOS A LA PROPIEDAD	21-23
ARTICULO XXIV	DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ORIGINACION Y FORMALIZACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO	23-26
ARTICULO XXV	RECHAZO DE SOLICITUDES.....	26
ARTICULO XXVI	COMITE DE ANALISIS Y EVALUACION DE PRESTAMOS	26-27
ARTICULO XXVII	PENALIDADES.....	27-28
ARTICULO XXVIII	DEROGACION	28
ARTICULO XXIX	ENMIENDAS	28
ARTICULO XXX	CLAUSULA DE SEPARABILIDAD.....	28
ARTICULO XXXI	VIGENCIA	29



P R E A M B U L O

En virtud de las disposiciones del Artículo 19 de la Ley Número 447 aprobada el 15 de mayo de 1951, según ha sido enmendada, la Junta de Síndicos de los Sistemas de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades quedó autorizada a invertir parte de las reservas del Sistema en préstamos a empleados permanentes y miembros del Sistema, para la construcción, compra y ampliación de hogares, o refinanciamiento de éstos.

De conformidad con el principio de que la concesión de los préstamos no deberá constituir bajo ningún concepto un medio de negocio o especulación por parte de los empleados, aprobamos el presente Reglamento para fijar los procedimientos que han de regir la concesión de préstamos hipotecarios en el Sistema.

ARTICULO I - DENOMINACION

Este Reglamento se conocerá bajo el nombre de Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios.

ARTICULO II - BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19, de la Ley Número 447, de 15 de mayo de 1951, según enmendada, conocida como Ley Orgánica del Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades.

ARTICULO III - DEFINICIONES

A. Cuando se usen en el presente Reglamento las palabras, frases y nombres que aparecen a continuación, tendrán el significado que a su lado se expresa.

1. "Administrador" - Significará el Administrador del Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades y del Sistema de Retiro de la Judicatura.

2. "Ampliación" - Significará toda adición a la estructura objeto del préstamo hipotecario, y la cual conlleva cambio estructural y aumento en tamaño de ésta.
3. "Aportaciones" - Significará el total de dinero, más intereses, que todo empleado tenga acumulado en el Sistema.
4. "Contratista" - Significará la persona o entidad responsable de la construcción o ampliación del hogar.
5. "Cónyuge" - Significará la persona legalmente casada con el prestatario.
6. "Hipoteca" - Significará toda carga o gravamen que pese sobre una propiedad, y la cual esté debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. "Hogar" - Significará la vivienda con su solar o propiedad sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal, a ser comprada, construida, ampliada o mejorada mediante préstamo hipotecario, o sobre la cual pesen gravámenes a ser cancelados mediante préstamo hipotecario y la cual constituya o constituirá la residencia del prestatario.
8. "Ley" - Significará la Ley Número 447, de 15 de mayo de 1951, según enmendada, y Ley Número 12 del 19 de octubre de 1954, según enmendada.
9. "Mejora" - Significará toda modificación al inmueble y la cual no conlleva cambios estructurales en el mismo.
10. "Participante" - Significará todo empleado activo y cotizando al Sistema, y el cual no se encuentre disfrutando de licencia sin sueldo, licencia sindical o



reportado al Fondo del Seguro del Estado.

11. "Préstamo Hipotecario" - Significará todo préstamo que se conceda por el Administrador en virtud de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento.
12. "Prestatario" - Significará el empleado participante del Sistema a quien el Administrador le concede un Préstamo Hipotecario, y su cónyuge, cuando éste sea casado.
13. "Sistema" - Significará Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades y el Sistema de Retiro de la Judicatura.
14. "Solicitante" - Significará el empleado que solicita un préstamo hipotecario.
15. "Evaluador de Bienes o Tasador" - Significará la persona seleccionada por el Administrador para realizar las tasaciones e inspecciones de los inmuebles ofrecidos en garantía hipotecaria al Sistema y quien está debidamente autorizado por Ley para efectuar dichas labores.

B. Cuando en el presente reglamento se usen palabras, frases y nombres que sean usados por Ley, tendrán el mismo significado que en la Ley.

ARTICULO IV - ELEGIBILIDAD DEL PARTICIPANTE

1. Todo solicitante deberá ser mayor de veintiún (21) años, o haber adquirido su emancipación judicial. Deberá ocupar un puesto de carrera con carácter permanente, o ser empleado de confianza,

además de, en ambos casos, haber cotizado al Sistema un período no menor de doce (12) meses. Si el empleado se encontrase en un período probatorio por razón de ascenso, se considerará como empleado permanente. Será compulsorio para todo empleado que haya cumplido cuarenta (40) años o más, someterse a un examen médico, a los fines de quedar cubierto por el Seguro de Vida Hipotecario. Dicho examen médico será realizado por el médico que disponga el Administrador de los Sistemas de Retiro. Las presentes disposiciones serán aplicables para los empleados participantes que ocupan cargos electivos.

ARTICULO V - MARGEN PRESTATARIO

1. La cantidad de dinero concedida en préstamo, no será mayor de tres (3) veces el sueldo anual del solicitante y el de su cónyuge, más el monto de las aportaciones individuales que a fecha de tramitar el préstamo tenga acreditados el empleado, más la de su cónyuge si este fuera participante del Sistema.

2. Para poder considerar el sueldo del cónyuge en la determinación del margen prestatario, éste deberá presentar la evidencia que le requiera el Administrador respecto a su empleo, disponiéndose como requisito indispensable el hecho de haber estado trabajando por lo menos los últimos doce (12) meses con anterioridad a la fecha de radicación de la solicitud, aunque no haya sido en el mismo empleo.

3. Cuando el cónyuge no se desempeñe como empleado, y su fuente de ingreso lo constituya la operación de un negocio, rentas, pensiones, o cualquier otro ingreso de cualquier otra índole, estos podrán ser considerados en la determinación del margen pres-

tatario, previo la presentación de aquellos documentos que le requiera el Administrador, y que a la entera satisfacción de éste, acrediten la existencia, estabilidad y confiabilidad de estos ingresos. Entre estos documentos podrá considerarse, estados financieros, copias certificadas presentadas bajo declaración jurada, planillas sobre contribución sobre ingresos, etc.

4. La cantidad mínima a concederse en préstamos hipotecarios será de \$3,000.00 y la máxima de \$75,000.00.

ARTICULO VI - CAPACIDAD DE PAGO

1. El pago mensual del préstamo hipotecario concedido no será mayor del 60% del sueldo neto mensual del solicitante participante, cuando este sea soltero, ni mayor del 75% del sueldo neto mensual del solicitante participante, cuando este sea casado y se haya considerado los ingresos del cónyuge.

2. Cuando la fecha de jubilación del solicitante este comprendida dentro del período de los próximos cinco (5) años a partir de la fecha de aprobación del préstamo hipotecario, este deberá presentar un cómputo tentativo de pensión del Sistema, a los fines de verificar de que dicha cantidad de dinero recibida en pensión, no será menor que la mensualidad a pagar por concepto del préstamo concedido. De resultar que la pensión será menor que la mensualidad a pagar, se reajustará la cantidad de préstamo concedido, a la cantidad máxima que permita dicha pensión.

ARTICULO VII - PROPOSITOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

1. Sujeto a las disposiciones que para cada uno de los propositos más adelante se establezcan, se podrán considerar solicitudes de préstamo hipotecarios para los siguientes propositos:

a. Compra de residencias, nuevas o usadas.

- b. Compra de solar y construcción de estructura.
- c. Construcción de estructura en solar propio.
- d. Compra de residencias y ampliaciones y/o mejoras.
- e. Ampliación y/o mejoras del hogar.
- f. Refinanciamiento de deudas hipotecarias que pesen sobre la propiedad.
- g. Construcción de segundas plantas, como ampliación al hogar del prestatario.

ARTICULO VIII - CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD A FINANCIARSE

1. La propiedad deberá estar situada dentro de la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

2. La estructura deberá ser de hormigón armado, o con columnas y vigas de hormigón armado.

3. La propiedad deberá estar localizada en una zona residencial urbana, en la zona rural, siempre que cuente con los servicios de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillados o Pozo Séptico, deberá estar localizado a una distancia no menor de cinco pies de la estructura principal, o de cualquier de sus colindancias.

Cuando de construcciones de estructuras nuevas en la zona rural se refiera, se exigirá la construcción del pozo séptico de dos cámaras (séptico y filtrante). En casos de estructuras ya existentes, se podrá considerar el pozo séptico tipo piscina, cuando a juicio del tasador, el mismo esté operando adecuadamente, y no presente mayores problemas al buen funcionamiento de la propiedad,

4. La propiedad deberá estar provista de un acceso pavimentado, y que a juicio del tasador sea adecuado a la misma.

ARTICULO IX - DETERMINACION DEL PRESTAMO A BASE DE LA VALORACION

1. La cantidad a concederse en préstamo a base de la valoración de la propiedad, será del 90% de dicha tasación.

2. Bajo ningún concepto, la cantidad así determinada habrá de entenderse como determinante en la cantidad del préstamo a concederse, entendiéndose que la cantidad final del préstamo aprobado será la menor que resulte como consecuencia de la aplicación de los tres conceptos determinantes; margen prestatario, capacidad de pago y tasación de la propiedad.

ARTICULO X - TERMINOS E INTERESES

1. El término para saldar un préstamo hipotecario no será mayor de treinta (30) años, ni excederá el número de años entre la edad del prestatario y la fecha en que cumpla la edad de 75 años. En caso de liquidación del préstamo antes de su vencimiento, el prestatario pagará todo lo adeudado al Sistema, más la prima adicional equivalente a los intereses que se devengarían hasta el mes siguiente al próximo pago a vencer más los gastos legales correspondientes.

2. Los préstamos hipotecarios devesarán el interés anual que de tiempo en tiempo fije la Junta de Síndicos.

ARTICULO XI - DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER ADQUIRIDA

Cuando la solicitud de préstamo sea con el propósito de adquirir un hogar, el solicitante deberá someter la siguiente documentación:

1. Escritura del inmueble, que acredite la existencia e inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Recibo Oficial de la contribución territorial pagada sobre

la propiedad correspondiente al último año contributivo expedido por la colecturía correspondiente o certificación negativa del Negociado de Tasación del Departamento de Hacienda en el sentido de que la propiedad no ha sido tasada para fines contributivos; o que está exenta del pago de contribuciones.

3. Opción de compra firmada entre vendedor y comprador, por un término de tiempo no menor de tres (3) meses, especificando precio y demás condiciones de venta.

4. Dos (2) fotografías recientes de la propiedad, una de frente y otra de costado.

5. Documentos señalados en el Artículo V, Número 2 y 3 del presente Reglamento.

ARTICULO XII - DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER CONSTRUIDA

A. En solar propio



Cuando la solicitud de préstamo sea con el propósito de construir una estructura residencial en un solar propiedad del solicitante, éste deberá someter aquella información y documentación que le sea requerida por el Administrador y que incluirá lo siguiente:

1. Escritura del inmueble, que acredite la existencia e inscripción del solar, en el Registro de la Propiedad.

2. Recibo Oficial de la contribución territorial pagada sobre dicho solar, por el último año contributivo, o certificación en el sentido de que la finca matriz de la cual se desprende, no adeuda contribución alguna.

3. Copia de los planos del hogar a construirse, debidamente aprobados por A.R.P.E., y el permiso de construcción o la dispensa de éste.

4. Copia de las especificaciones y presupuesto de la obra a construirse.

5. Copia del contrato de construcción entre el solicitante y el contratista, o en su defecto, carta de construcción por administración propia si es que el solicitante va administrar directamente la construcción.

6. Documentos señalados en el Artículo V, Número 2 y 3 del presente Reglamento.

B. En el solar a ser adquirido mediante el préstamo solicitado. Cuando el propósito del préstamo incluya tanto el propósito, de adquirir el solar, como de construir la estructura, el solicitante deberá someter aquella información y documentación que le sea requerida por el Administrador, y que incluirá lo siguiente:

1. Todo lo requerido en el inciso A anterior.

2. Opción de compra del solar objeto del préstamo, entre el vendedor y el solicitante, por un término no menor de tres (3) meses, especificando precio y demás condiciones de venta.

3. En el momento de otorgarse la escritura, el Sistema podrá desembolsar al prestatario, hasta un 90% del valor de la tasación del solar, siempre y cuando la cantidad retenida por el Sistema sea suficiente para cubrir adecuadamente el costo de la construcción propuesta. Si este no fuese el caso, sólo podrá adelantársele para la compra del solar, el sobrante del préstamo después de haberse retenido el costo de la construcción propuesta más las deducciones ordinarias que se efectúan.

ARTICULO XIII - DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER AMPLIADA

En caso de solicitudes de préstamos para efectuar ampliación

nes al hogar, el solicitante someterá aquella información y documentos que le sean requeridos por el Administrador. Estos incluirán lo siguiente:

1. Escritura del inmueble, que acredite la existencia e inscripción de la propiedad en el Registro de la Propiedad.
2. Recibo Oficial sobre la contribución territorial pagada sobre dicha propiedad por el último año contributivo, expedido por la colecturía correspondiente, o certificación negativa del Negociado de Tasación del Departamento de Hacienda en el sentido de que la propiedad no ha sido tasada para fines de contributivos, o que está exenta del pago de contribuciones.
3. Dos fotografías recientes de la propiedad, una de frente otra de costado.
4. Copia del plano o croquis de la ampliación a efectuarse debidamente aprobado por A.R.P.E., y el permiso de construcción o la dispensa de éste.
5. Especificaciones y presupuesto de la obra a construirse.
6. Copia del contrato de construcción entre el solicitante y el contratista, o en su defecto, carta de construcción por administración propia si es que el solicitantes va a administrar directamente la construcción de la ampliación.

ARTICULO XIV - DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD A SER OBJETO DE MEJORAS

En casos de solicitudes de préstamos con el propósito de efectuar mejoras al hogar, el solicitante someterá aquella información y documentos que le sean requeridos por el Administrador, y que incluirán lo siguiente;

1. Todos los requerimientos establecidos en el Artículo XIII para las propiedades a ser objeto de ampliación, menos los planos y permisos de A.R.P.E., ya que éstos no aplican en este caso.

2. Especificaciones y presupuesto de la mejoras a realizarse.

ARTICULO XV - FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCION, AMPLIACION Y/O MEJORAS

En casos de solicitudes de préstamos cuyo uno de sus propósitos lo sea la construcción de hogar, ampliación y/o mejoras de éste, el Administrador requerirá la prestación de aquellos seguros y fianza por entidades aceptables al Sistema, que estime necesarias para garantizar la terminación total del proyecto de construcción ampliación y/o mejoras a realizarse.

ARTICULO XVI - TERMINO PARA REALIZAR LA CONSTRUCCION, AMPLIACION Y/O MEJORAS PROPUESTAS



1. Las obras de construcción, ampliación y/o mejoras propuestas se llevarán a cabo en un término máximo de tiempo de seis (6) meses. El Administrador podrá extender el referido término cuando a su juicio existan causas que justifiquen dicha prórroga, pero bajo ninguna circunstancia el término para el desarrollo de esa obra propuesta excederá de doce (12) meses. De exceder el prestatario dicho término, el Administrador podrá declarar vencida la deuda, y ejecutar la hipoteca.

2. El prestatario vendrá obligado a pagar intereses sobre los anticipos que se hagan a su favor, hasta la fecha en que se comiencen los descuentos de su sueldo. Dichos intereses serán deducidos del último pago que se haga al prestatario.

ARTICULO XVII - INVERSION DEL DINERO REQUERIDO EN EXCESO AL
PRESTAMO APROBADO

1. Cuando el costo de la construcción, ampliación y/o mejoras propuestas exceda la cantidad aprobada en préstamo, el prestatario acreditará en forma aceptable para el Administrador, que posee o invirtió en el proyecto, la diferencia en dinero entre el costo total de éste, incluyendo el valor del solar, y la cantidad aprobada en el préstamo, previo a cualquier desembolso por parte del Sistema.

ARTICULO XVIII - ANTICIPOS E INSPECCIONES EN CONSTRUCCIONES, AMPLIACIONES Y/O MEJORAS

Las inspecciones del hogar a construirse, ampliarse y/o ser objeto de mejoras, y los anticipos de dinero a desembolsarse por tales conceptos, se regirán por las siguientes disposiciones:

A. Compra de solar y construcción



1. Primer Desembolso - El prestatario solicitará la inspección al Sistema una vez la zanjas estén abiertas, puestas todas las parrillas y varillas de los muros de las zapatas; todo ello antes de vaciarse o echarse el hormigón. Una vez inspeccionada y aprobada por el tasador, el Sistema desembolsará el 10% del importe de la partida retenida para la construcción.

2. Segundo Desembolso - El prestatario solicitará la inspección al Sistema cuando la losa del piso, las columnas y paredes de bloques estén construidas. Una vez inspeccionada y aprobada, el Sistema desembolsará el 20% del importe de la partida retenida para la construcción.

3. Tercer Desembolso - El prestatario solicitará inspección cuando ya tenga lista el falso piso del techo con envari-

llado, pero antes de vaciar el hormigón. Si la construcción es de una sola planta, una vez inspeccionado y aprobado, se hará el tercer desembolso por el 25% del importe de la partida retenida para la construcción. Si la obra es de dos o más plantas, el prestatario deberá solicitar inspección para cada una de ellas, y el tercer desembolso se hará prorrateado en tantas partes como pisos lleve la construcción.

4. Cuatro Desembolso - El prestatario solicitará inspección cuando la construcción este empañetada por completo, por dentro y por fuera; todas las ventanas y los marcos de las puertas instaladas. Si la construcción es de una sola planta, aprobada la inspección se hará el cuarto desembolso del 25% del importe de la partida retenida para construcción. Si la obra es de dos o más plantas se seguirá la norma expuesta en el inciso 3 precedente en cuanto a la forma de pago.

5. Quinto Desembolso - El prestatario solicitará inspección cuando la casa esté lista para ser habitada. El prestatario presentará al Sistema el permiso de uso expedido por A.R.P.E., y el Sistema procederá al quinto y último desembolso del 20% de la partida retenida para la construcción.

En todas las inspecciones se deberá tener el plano de construcción disponible para el uso del Tasador del Sistema.

El Evaluador de Bienes o Tasador vendrá obligado a rendir al Sistema, un informe responsable y verídico sobre lo cumplido por el prestatario al finalizar cada una de las etapas descritas.

Estas deberán ser presentadas antes de proceder a realizar

los susodichos desembolsos.

B. Construcción en solar propio

Cuando de construcciones de hogares en solares adquiridos previamente por el prestatario se refiera, y donde el Sistema no haya invertido, ni en la compra ni en pagar deudas sobre dicho solar, los desembolsos del dinero retenido para la construcción se efectuarán de la siguiente forma:

1. En la misma proporción y bajo las mismas condiciones contempladas en el inciso A precedente, pero por paso adelantado. Es decir, al comienzo de la etapa, y no al final de la misma; con excepción de el último pago, cuyo desembolso siempre se hará previa la presentación del permiso de uso correspondiente.

C. Ampliaciones

Cuando de ampliaciones se trate, los desembolsos del dinero retenido para la ampliación se regirán por las disposiciones contempladas en los incisos A y B precedentes, según sea el caso.

D. Mejoras

Cuando de mejoras se trate, los desembolsos del dinero retenido para dichos propósitos se efectuarán en tantas etapas como determine el Tasador al efectuar la tasación, tomando en consideración la magnitud y naturaleza de las mismas.

Las antes mencionadas disposiciones servirán de guía para el desembolso del dinero retenido, y no deberán convertirse en normas inflexibles que lleven a tranques entre el Sistema y el prestatario. El tasador-inspector podrá hacer uso de su discreción en aquellos casos donde condiciones particulares así lo ameriten, teniendo siempre como guía la defensa de los intereses del Sistema.

ARTICULO XIX - NORMAS PARA REFINANCIAMIENTO

1. El Administrador podrá conceder a los participantes, préstamos para refinanciamiento, bajo las siguientes condiciones:

- 
- a. Cuando el propósito del mismo sea cancelar segundas y otras hipotecas, cuando la primera hipoteca a cancelar sea a favor del Sistema.
 - b. Cuando el propósito del mismo sea cancelar la totalidad de las hipotecas que pesen sobre la propiedad, inmaterialmente de con qué instituciones o personas sean estas hipotecas, de manera que se garantice con primera hipotecas al Sistema, el préstamo bajo consideración.
 - c. Cuando el propósito del mismo sea cualquier de los considerados en los incisos a y b, precedente, combinados con el propósito de efectuar ampliaciones o mejoras a la propiedad. No se desembolsarán fondos de los Sistemas de Retiro para cancelar pagarés al portador salvo que medien circunstancias excepcionales, las cuales no representen perjuicios para el Sistema y a discreción del Administrador.

2. Para poder considerar una solicitud de préstamo con el propósito de refinanciamiento, se observarán los siguientes términos como requisitos de ellos:

- a. Si la primera hipoteca a cancelar es a favor del Sistema debe haber transcurrido no menos de cinco (5) años del otorgamiento de ésta.

- b. Si la primera hipoteca a cancelar es a favor del Sistema y los propósitos del préstamo incluyen ampliaciones y/o mejoras, debe haber transcurrido no menos de dos (2) años del otorgamiento de ésta.
- c. Si el propósito del préstamo es cancelar una primera hipoteca a favor de otras instituciones, incluya o no el propósito de realizar ampliaciones o mejoras no se limita el término para solicitarlo.

En aquellos casos donde se haya de cancelar un pagaré al portador, el Sistema requerirá declaración jurada donde se acredita que dicho instrumento fue negociado.

- d. Bajo ninguna circunstancia, se considerarán préstamos en exceso de la cantidad necesaria para la cancelación de las hipotecas existentes más los gastos de cierre. Disponiéndose que en caso de mejoras o ampliaciones no excederá de la cantidad necesaria para cubrir éstas, las cancelaciones existentes y gastos de cierre.



3. Cuando de refinanciar deudas con el Sistema se refiera, la hipoteca a favor de éste, deberá encontrarse al día previo a la consideración de la solicitud de refinanciamiento.

4. En los casos de refinanciamiento que incluyan ampliaciones y/o mejoras a la propiedad, los desembolsos del retenido para dichos propósitos se efectuarán a tono con lo dispuesto en el Artículo XVIII de este Reglamento.

ARTICULO XX - APROBACION DEL PRESTAMO

Una vez aprobado el préstamo, el Administrador citará al soli-

citante y aquellas personas cuya presencia sea necesaria para formalizar las escrituras, por correo certificado con acuse de recibo, con no menos de doce (12) días laborables de antelación, para que comparezca a otorgar los documentos públicos necesarios para formalizar la transacción. Dicho término podrá ser reducido si la opción de compra del prestatario vence dentro de un período menor de dichos doce (12) días, u otras circunstancias justifican la reducción de dicho término en beneficio del prestatario. De no comparecer para la firma de estos documentos en la fecha citada, se le citará nuevamente dentro de un término no mayor de diez (10) días laborables, utilizando el mismo procedimiento seguido en la primera citación. Además, se le apercibirá de que la incomparecencia sin justa causa a esta cita, dará lugar a que se cancele el compromiso existente, y deberá pagar los gastos en que incurra el Sistema en la tramitación de estos documentos. El interés hipotecario al que se cerrará el Préstamo Hipotecario será el vigente a la fecha de cierre.

ARTICULO XXI - OBLIGACION DE PAGO Y VENCIMIENTO DE LA DEUDA

A. Obligación por descuento en nómina:

1. Se descontará del sueldo del prestatario mensualmente y durante el término del préstamo.

- a. Los plazos del principal y los intereses.
- b. El monto de las contribuciones territoriales y seguros, prorrateados en mensualidades.

2. De ocurrir la venta o traspaso del hogar, el prestatario liquidará el total adeudado al Sistema, más una prima adicional

equivalente a los intereses que se devengarían hasta el mes siguiente al próximo plazo a vencer, más los gastos legales correspondientes; disponiéndose que este apartado no será de aplicación cuando el nuevo adquiriente lo sea por herencia o uno de los cónyuges en la liquidación de gananciales.

3. En la eventualidad de que algún segundo acreedor ejecute su crédito y la propiedad sea vendida en pública subasta, el Sistema suspenderá los descuentos por nómina efectuados al prestatario.

B. Pagos directos:

1. Tendrá que efectuar pagos directos al Sistema los prestatarios cuando:

- a. cesen como participantes del Sistema.
- b. la Agencia o Instrumentalidades para la cual trabaje un participante, no efectúe los descuentos de nómina correspondientes a la obligación contraída con el Sistema.
- c. en aquellos casos en que se disfrute períodos de licencia sin sueldo por cualquier concepto;
- d. cese o sea separado del servicio público.
- e. le sea suspendido el pago de pensión.
- f. por cualquier otra razón que en Ley proceda.

Vendrán obligados a efectuar sus pagos directamente al Sistema dentro del término de quince (15) días siguientes a la fecha de vencimiento de cada pago.

2. Forma de pago:

Los pagos se harán por medio de cheques o giros postales a nombre del Secretario de Hacienda de Puerto Rico. En el mismo



cheque deberá informar el número de préstamo (# P.H.) y número de Seguro Social (# S.S.).

No se aceptarán cheques personales de prestatarios en que previamente haya expedido cheques sin fondos, se les aceptarán solamente cheques certificados a nombre del Secretario de Hacienda.

Al prestatario de pagos directos, se le entregará por parte del Sistema una libreta o talonario de pagos que acompañará con cada remesa mensual.

3. Recargos por Mora:

Transcurrido el término de los quince (15) días, el prestatario pagará un recargo por mora equivalente al 5% de cada pago vencido. En caso que algún prestatario alegue que no procede el cobro de recargos por mora, este deberá presentar y dirigir sus objeciones debidamente argumentadas. Al funcionario que le hace la reclamación, dentro de los quince días de reclamados. Sus objeciones no lo eximirá de su obligación de pago, pero en caso de éste prevalecer el pago le será acreditado a su cuenta; de no tener balance pendiente le será devuelto.

4. Ejecución de Hipoteca:

a) Vencidas tres mensualidades no se concederá prórroga adicional, y el prestatario vendrá obligado a pagar las mensualidades vencidas en un término máximo de quince (15) días, a contarse de la fecha del vencimiento del tercer pago, con los recargos correspondientes. Si el prestatario no satisface los tres pagos vencidos dentro del término improrrogable aquí fijado, el Administrador declarará vencido el total de la obligación,

con sus correspondientes intereses; dará por terminado el contrato de préstamo, y ejercerá el derecho de ejecución mediante la acción judicial correspondiente. En esta situación el Administrador podrá hacer uso de lo dispuesto en el Artículo XXIV, párrafo número 4, último párrafo de este Reglamento, según proceda.

En caso de que el Administrador acepte un plan de pago para reinstalar una hipoteca declarada vencida por falta de pago, podrá éste cobrar al deudor aquellos gastos en que el Sistema hubiera incurrido en las gestiones de cobro.

5. Descuento de cónyuge:

Cuando ambos cónyuges "prestatarios" sean participantes y cese el descuento de nómina de cónyuge solicitante, se podrá continuar el descuento en la nómina del cónyuge que se mantenga empleado, mientras dure el matrimonio; sujeto a las determinaciones finales que en caso de divorcio surja a esos efectos.

6. Orden de pago:

Al efectuarse pagos al préstamo hipotecarios si este refleja atrasos, los pagos serán acreditados a la primera mensualidad al descubierta y así sucesivamente hasta los meses más recientes, sin la exclusión de los recargos por mora que conlleve.

7. Solicitud de Aplicación de Aportaciones:

Una solicitud por parte del prestatario para la aplicación de sus aportaciones al principal o a deuda con el Sistema, no le exime ni interrumpe su obligación de pago mensual. Dichas aportaciones serán aplicadas a pagos mensuales, salvo aquellos prestatarios que manifiesten su intención de saldar el total de la obligación en cuyo caso podrá solicitar ser aplicado al principal.

ARTICULO XXII - SEGREGACION Y LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

1. En los casos de solicitud para liberación del terreno segregado en fincas hipotecadas al Sistema, el Administrador hará una evaluación del caso que incluirá entre otras cosas, una tasación del remanente que habrá de quedarse garantizando la hipoteca, para verificar que el valor de ésta es suficiente garantía para el balance del préstamo en cuestión. De ser así el Administrador podrá consentir la liberación solicitada.

De afectarse la garantía, el Administrador denegará la misma, o requerirá el correspondiente abono, al principal, para que la garantía siga siendo adecuada al balance del préstamo.

Todos los costos en que se incurran por motivo de la liberación solicitada, serán sufragados por el prestatario.

ARTICULO XXIII - COMPENSACION POR SEGURO DE DANOS A LA PROPIEDAD

De ocurrir daños a la propiedad hipotecada, los cuales estén cubiertos por la póliza de seguros vigente, el pago correspondiente se tramitará de la siguiente manera:

1. Cuando se reciban cheques expedidos a nombre del prestatario y el Sistema por las compañías de seguros, si el monto de la compensación es de quinientos (\$500.) dólares o menos, el Sistema endosará el cheque y lo entregará al prestatario.

2. Si el monto de la compensación es mayor de quinientos (\$500.) dólares y hasta mil (\$1,000.) dólares:

a. El prestatario deberá endosar el cheque a favor del Sistema, quien lo depositará en la cuenta de reserva del préstamo hipotecario.

- b. El prestatario deberá someter un estimado del costo total de la reparación.
 - c. El Sistema preparará un cheque a favor del prestatario por la mitad del costo señalado en el estimado.
 - d. Terminadas las reparaciones, el prestatario así lo notificará al Sistema.
 - e. El tasador del Sistema hará una inspección física de la propiedad y rendirá el informe correspondiente.
 - f. Si dicho informe certifica que las reparaciones han sido satisfactoriamente completadas, el Sistema autorizará el pago del balance retenido de la compensación.
3. Si la compensación excede de mil (\$1,000.) dólares:
- a. El prestatario endosará el cheque a favor del Sistema, quien lo depositará en la cuenta de reserva del préstamo hipotecario.
 - b. El prestatario deberá someter un estimado del costo total de la reparación.
 - c. El Sistema autorizará un desembolso inicial de quinientos (\$500.) dólares.
 - d. El tasador del Sistema hará una inspección física de los daños y rendirá un informe detallando los daños e indicando el número de inspecciones periódicas que deberá realizar para certificar el progreso de las reparaciones, dependiendo de la índole y magnitud de los daños.



e. El Sistema autorizará pagos parciales, según se realicen las reparaciones, y tomando en consideración las recomendaciones del tasador, pero no se hará el pago final hasta que no se haya completado totalmente la reparación.

4. Los casos de préstamos hipotecarios que estén en ejecución estarán excluidos de lo dispuesto en los incisos precedentes. En dichos casos, independientemente del monto de la compensación, el Sistema notificará a la compañía de seguros para que el cheque sea expedido únicamente a nombre del Sistema. Si la compañía expidiese el cheque a nombre del prestatario y el Sistema; y el prestatario se niega a endosar el cheque, el Sistema lo retendrá en su caja fuerte hasta que se resuelva la controversia surgida o lo consignará en el Tribunal, si es que alguna de las partes acude a este.

5. El Sistema mantendrá alertado al prestatario sobre la posibilidad de que su propiedad se encuentre subasegurada, mediante notificación anual que se acompañará con la notificación de intereses pagados, y lo estimulará a mantener cubiertas adecuadas al valor real de su propiedad.

ARTICULO XXIV - DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ORIGINACION Y FORMALIZACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

1. Al considerar una solicitud de préstamo hipotecario, el Administrador podrá verificar la información que considere necesaria en cuanto al empleado y su cónyuge. Los gastos en que en tal caso se incurran serán pagados por el prestatario y descontados del producto del préstamo aprobado.

2. El Administrador podrá utilizar tasadores con experiencia en tasación, para el estudio y tasación de la propiedad ofrecida en garantía, e inspecciones de las obras a construirse cuando de préstamos de construcción, ampliación y/o mejoras se refiera. Los gastos en que se incurran por estos conceptos serán pagados por el prestatario.

3. El Administrador utilizará servicios de abogado y/o persona capacitada, según sea el caso para la investigación de título en el Registro de la Propiedad, preparación de escrituras, trámite de inscripción en el Registro, y cualquier otro trabajo de índole legal o paralegal relacionado con la concesión de préstamos hipotecarios. Los gastos en que se incurran por estos conceptos serán pagados por el solicitante.

4. Los préstamos objeto de este Reglamento estarán garantizados por:

- 
- a) primera hipoteca, sobre la propiedad a favor del Sistema, según lo dispone la Ley.
 - b) los beneficios que en caso de muerte del prestatario puede corresponder a sus herederos o a la persona o personas que el prestatario hubiere designado como beneficiarios.
 - c) por el seguro de vida hipotecario que a tales fines vendrá obligado a tomar el prestatario con el Sistema a tono con el Reglamento vigente para esos fines.
 - d) las aportaciones acumuladas y que se acumulen a favor

del prestatario en el Sistema; por cuya razón no se dará curso a ninguna solicitud sobre reembolso de aportaciones, hasta tanto no se haya cancelado su obligación hipotecario, así como cualquier otra deuda que mantenga el prestatario con el Sistema.

Disponiéndose que antes de referir un caso para el procedimiento de ejecución de hipoteca las aportaciones deben haberse acreditado a la deuda, previa notificación al prestatario, de por lo menos quince (15) días antes de llevar a cabo la aplicación. Esta acción no limitará la alternativa que posteriormente tiene el participantes de restituir al Sistema la cantidad aplicada.

5. El prestatario asegurará el hogar objeto del préstamo a favor del Sistema con una compañía aceptable para el Sistema, debidamente registrada y autorizada a realizar negocios de seguros en Puerto Rico. El seguro cubrirá los riesgos de fuego, terremoto y huracán; y en aquellos casos donde la propiedad ubique en áreas de riesgo, a tono con los planos de inundaciones del Cuerpo de Ingenieros de los E. U., se requerirá el seguro correspondiente.

6. La propiedad, o parte de la misma, no podrá destinarse a usos comerciales o industriales.

7. El Administrador podrá denegar una solicitud de préstamos hipotecarios, cuando estime que éste no convenga a los mejores intereses del Sistema, o si el participante no cumple con las disposiciones de este Reglamento.

8. Cuando de construcción, ampliación o mejoras se trate, y el prestatario adelante las mismas de forma tal que el caso se cierre totalmente con anterioridad a la fecha en que estaba pre-

visto, se realizarán los ajustes de intereses pertinentes, y se adelantará la fecha de inicio de descuento por nómina, a tono con el adelanto en la obra efectuado, dando notificación inmediata de esto al prestatario.

ARTICULO XXV - RECHAZO DE SOLICITUDES

El Administrador podrá rechazar cualesquiera solicitud de préstamo en circunstancias en que:

1. Se niegue suministrar información o cumplir con los requisitos, exigidos por este Reglamento.
2. Se suministre o intente suministrar información fraudulenta en la solicitud.

Se notificará por escrito al participante cuya solicitud sea rechazada, las causas del rechazo dentro de los quince (15) días de la acción tomada, advirtiéndole de su derecho a solicitar reconsideración ante el Administrador del Sistema, dentro del término de treinta (30) días del depósito en el correo de la notificación.

ARTICULO XXVI - COMITE DE ANALISIS Y EVALUACION DE PRESTAMOS

Se crea este Comité, por designación del Administrador a los fines de analizar y evaluar lo concerniente a la concesión de préstamos otorgados por el Sistema, entre ellos, los hipotecarios referidos por el Area de Préstamos.

Este Comité tiene la facultad de aprobar, denegar o devolver a la referida Area, para los trámites ulteriores los casos considerados. Dicho Comité está compuesto de tres (3) miembros en propiedad y dos (2) miembros alternos.

Es al Area de Préstamos a quién le corresponde hacer cumplir

y observar los requisitos y exigencias establecidas en este Reglamento.

ARTICULO XXVII - PENALIDADES

1. Las obligaciones contraídas bajo las disposiciones de este Reglamento estarán sujetas a los procedimientos judiciales relativos a la Ley Hipotecaria y las reclamaciones a favor del Gobierno. Sujeto además a las disposiciones del Código Penal de Puerto Rico en lo relativo a delitos que surjan por intención de fraude, perjurio u otros procedentes.

2. Si luego de concedido un préstamo hipotecario, el Administrador encontrare que se ha ofrecido información fraudulenta para obtener el mismo, ésta podrá declarar vencida la deuda y proceder al cobro de la misma; pudiendo hacer uso de la cláusula de vencimiento de hipoteca.

3. En todo caso en que un prestatario haya ofrecido información fraudulenta a los fines de obtener un préstamo hipotecario y el Sistema advenga o dicho conocimiento ya sea antes o después de concedido, el mismo podrá limitar el derecho del prestatario a solicitar otro hasta que transcurra dos años.

Este término se comenzará a contar:

- a. si aún no se había concedido y fue rechazado por la información fraudulenta, desde la fecha de esa notificación.
- b. en los casos ya concedidos, y declarada vencida la deuda, a partir de la fecha del saldo de la obligación.

4. Cuando el Sistema le haya ejecutado una propiedad ofrecida en garantía hipotecaria a un prestatario, debido a la falta de pago, este no podrá solicitar nuevo préstamo hipotecario hasta que no haya transcurrido diez años; salvo en aquellos casos que del expediente surjan razones o situaciones de fuerza mayor que impidieron al prestatario cumplir con su obligación hipotecaria con el Sistema en cuyo caso el término será de cinco (5) años.

Ambos términos comenzarán a contar a partir de la fecha en que la sentencia de ejecución advenga final y firme.

ARTICULO XXVIII - DEROGACION

El presente Reglamento deroga en todas sus partes el Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios aprobado el 24 de noviembre de 1984 y cualesquiera otra norma o regla en conflicto con el presente Reglamento.

ARTICULO XXIX - ENMIENDAS

La Junta podrá enmendar en cualquier momento, las disposiciones de este Reglamento para atemperarlo a cualquier circunstancia o legislación que así lo justifique.

ARTICULO XXX - CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier disposición, palabra o artículo de este Reglamento, o la aplicación de dichas disposiciones, palabras o artículos, a cualquier persona o circunstancia fuere declarada nula o inconstitucional por un Tribunal competente esto no afectará las restantes disposiciones del Reglamento.

ARTICULO XXXI - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación de conformidad con la Ley de Reglamento de 1958.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy 18 de marzo-----
de 1987, por la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro de los
Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades.




Roberto Inclán
Secretario


Juan Agosto Alicea
Presidente