



## **REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL SISTEMA DE RETIRO PARA MAESTROS DE PUERTO RICO**

### **ARTÍCULO 1 - TÍTULO**

Este Reglamento se conocerá como "Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Sistema de Retiro para Maestros de Puerto Rico"(Reglamento).

### **ARTÍCULO 2 - APLICABILIDAD Y PROPÓSITO**

La Junta de Síndicos del Sistema de Retiro para Maestros (SRM) adopta este Reglamento con el propósito de establecer las normas y guías que se aplicarán en la concesión de préstamos hipotecarios.

En la administración e interpretación de este Reglamento, el SRM se guiará por la finalidad de ayudar a los miembros del Sistema a adquirir su propio hogar, mediante la concesión de un mecanismo de financiamiento adecuado, armonizando dicho propósito con su obligación fiduciaria de invertir los fondos del Sistema bajo los criterios que los hombres prudentes, razonables y experimentados ejercen en el manejo de sus propios asuntos.

### **ARTÍCULO 3 - BASE LEGAL**

Este Reglamento se adopta en virtud de las facultades concedidas a la Junta de Síndicos del SRM al amparo de la Ley Núm. 91 de 29 de marzo de 2004, según enmendada, conocida como "Ley del Sistema de Retiro para Maestros del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

*PH*  
Los préstamos otorgados constituyen un instrumento de inversión del SRM, por lo que no se consideran un derecho de los miembros del Sistema. Su otorgación será un privilegio, sujeto a cumplir con los requerimientos reglamentarios y a las estrategias de inversión del SRM.

Este Reglamento fue adoptado durante reunión ordinaria de la Junta de Síndicos celebrada el 25 de septiembre de 2008.

### **ARTÍCULO 4 - DEFINICIONES**

Los siguientes términos y frases, dondequiera que aparezcan usados en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. Acreedor Hipotecario.- Prestamista en una transacción de préstamo hipotecario que ostenta un reclamo sobre la propiedad, con el fin de garantizar el pago de la deuda.
2. Amortización.- El pago de una obligación financiera a plazos donde se recupera el principal y los intereses resultantes de la deuda.
3. Balance.- Porción insoluta de la deuda o préstamo. La misma incluye pero no se limita a los siguientes términos o partidas: principal, intereses, cargos, cuotas, comisiones, penalidades, gastos administrativos, gastos de cierre, gastos de originación, servicios profesionales, contribuciones, seguros, sellos y aranceles.
4. Condominio (Propiedad Horizontal).- Sistema de titularidad de unidades individuales en una estructura de múltiples unidades, basado en la descripción legal del espacio aéreo que de hecho ocupa la unidad, más un interés o derecho indiviso en la titularidad de los elementos comunes, que son propiedad mancomunada con los otros dueños de las unidades mancomunadas. Este tipo de estructuras y propiedades están reguladas por la Ley de Condominios de P.R., según enmendada.
5. Comité de Crédito.- Comité cuyo propósito es asistir a la Junta a descargar sus responsabilidades para con los miembros del Sistema con relación al manejo de riesgos en el otorgamiento de crédito a los participantes.
6. Cuotas.- Significará aquellas cantidades que se hayan descontado o se descuenten del sueldo del maestro para ser ingresadas en el Fondo.
7. Deudor Hipotecario.- Cualquier miembro a quien el SRM le haya concedido un préstamo hipotecario.
8. Director (a) Ejecutivo (a).- Principal Oficial Ejecutivo del SRM.
9. Fondo.- El Fondo de Anualidades y Pensiones para Maestros de Puerto Rico, creado por la Ley Núm. 91, supra.
10. Gravamen Hipotecario.- Derecho o cargo sobre la propiedad de un deudor hipotecario que asegura las obligaciones subyacentes de la deuda. El rango de prioridad al reclamo de la deuda depende del orden en que fue registrada y la existencia de cualquier acuerdo de subordinación.
11. Hogar Propio.- Cualquier bien inmueble residencial, incluyendo estructura y solar, propiedad del miembro del Sistema, o del miembro y su cónyuge, en el cual éstos tengan su residencia principal, en cualquier unidad de vivienda de dicho inmueble, si el mismo tiene más de una (1) unidad de vivienda, asimismo, incluirá cualquier bien inmueble residencial, que al amparo de este Reglamento va a ser adquirido por el prestatario a título de propiedad y en el cual va a tener, tan pronto se encuentre disponible, su lugar de residencia principal. También este término incluirá cualquier apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal.

12. Junta.- La Junta de Síndicos del SRM.
13. Ley: La Ley Núm. 91 de 29 de marzo de 2004, según enmendada conocida como "Ley del Sistema de Retiro para Maestros del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".
14. Mora.- Todo préstamo hipotecario cuyo pago mensual no haya sido recibido para el día diecisiete (17) del mes correspondiente.
15. Pagaré (Pagaré Hipotecario).- Documento financiero que indica los términos y condiciones de las obligaciones subyacentes. Este documento es negociable y transferible a terceros. Este documento representa, para todos los efectos legales, una promesa de pago de una suma de dinero establecida, bajo unos términos y condiciones específicos. Esta deuda está garantizada con una propiedad inmueble.
16. Préstamo Mancomunado.- préstamo que se otorga de forma solidaria a dos participantes del sistema que se encuentran legalmente casados entre si.
17. Prestatario.- Todo miembro del Sistema que cumpla con los requisitos de elegibilidad establecidos en este Reglamento y a quien se le conceda un préstamo hipotecario.
18. Pensionado.- Significará todo participante del Sistema que reciba una pensión por años de servicios prestados, incapacidad, o por razón de edad, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 91, supra.
19. Propiedad Inmueble (Bien Raíz).- Terreno y todas las cosas y estructuras colocadas o enclavadas en ella en forma permanente, se haya hecho esto en forma natural o artificial.
20. Seguro de Vida Colectivo.- El seguro de vida que establece la Ley Núm. 91, supra. El seguro tendrá carácter compulsorio para sus prestatarios (sin menoscabo que el SRM decline asegurar un prestatario) y su propósito será saldar el balance del préstamo hipotecario en caso de fallecimiento del prestatario.
21. Sistema o SRM.- Sistema de Retiro para Maestros.
22. Solicitantes y Prestatarios.- Se referirá a miembros del Sistema y cualquier otra persona cualificada por este Reglamento para participar como deudor solidario de los préstamos a ser concedidos bajo este Reglamento.
23. Sueldo Neto.- La paga recibida mensualmente por el prestatario menos los descuentos de nomina. El sueldo neto del solicitante será evidenciado mediante informes actualizados de sueldos y deducciones.

## ARTÍCULO 5 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Para obtener un préstamo hipotecario el solicitante tendrá que reunir los siguientes requisitos:

- a. ser persona natural, tener contrato permanente, probatorio, estar en servicio activo y estar cotizando al Sistema;
- b. tener cotizado al Sistema un periodo no menor de doce (12) meses al momento de radicar la solicitud del préstamo;
- c. ser pensionado del Sistema y estar recibiendo recurrentemente una pensión;
- d. en caso de préstamos mancomunados uno de los solicitantes debe ser miembro activo por lo menos un (1) año previo a la solicitud, o ser pensionado del Sistema;
- e. ser mayor de edad y tener capacidad legal para contratar;
- f. tener en el último año un historial de crédito satisfactorio con el Sistema, sin menoscabo de que cada caso será evaluado en sus méritos;
- g. ser elegible para la cubierta del "Seguro de Vida Colectivo", salvo que el SRM deniegue la cubierta.

## ARTÍCULO 6 - TIPOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El SRM podrá conceder préstamos hipotecarios con rango de primera hipoteca siempre que sea para el hogar propio del miembro del Sistema, en los siguientes casos:

- 
- a. compra y mejoras a la propiedad residencial nueva o existente;
  - b. mejoras y ampliaciones a la propiedad que constituya su residencia principal;
  - c. compra de solar y construcción de estructura residencial que constituya su residencia principal;
  - d. refinanciar o reestructurar una deuda hipotecaria que un participante tuviera con el SRM y que constituya su residencia principal;
  - e. construcción de estructura residencial (solar dominio del solicitante), que constituya su residencia principal;
  - f. financiamiento para adquirir el cien por ciento (100%) de la participación en la división de bienes gananciales siempre que el solicitante o su sociedad de gananciales adquiera el cien por ciento (100%) del dominio sobre la propiedad residencial que sirva como colateral;
  - g. financiamiento repartición de herencias, para participantes cualificados;
  - h. compra de apartamento residencial bajo el régimen de propiedad horizontal y que constituya su residencia principal;

## **ARTÍCULO 7 - LÍMITE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Sección 1.- El SRM podrá conceder préstamos hipotecarios, sujeto a los siguientes: los préstamos hipotecarios para la adquisición de hogar propio, no excederán de ciento sesenta mil dólares (\$160,000.00), excepto cuando los solicitantes pretendan adquirir una propiedad inmueble para poseerla en común pro indiviso y todos los adquirentes cumplan los requisitos que establece el Artículo 5 de este Reglamento en cuyo caso el límite será ciento noventa mil dólares (\$190,000.00).

Sección 2.- Se concederán préstamos hipotecarios hasta el noventa y cinco por ciento (95%) del valor en el mercado (que determine el tasador del SRM) del inmueble objeto de la solicitud, o su precio de adquisición, el que sea más bajo. La diferencia entre la cantidad financiada por el SRM y el precio de la propiedad constituirá la inversión inicial del cliente.

## **ARTÍCULO 8 - MARGEN PRESTATARIO**

Sección 1.- En la determinación del margen prestatario del solicitante el SRM considerará lo siguiente:

- a. el pago mensual, el cual nunca será mayor del setenta por ciento (70%) del sueldo neto del participante principal;
- b. aquella suma que el maestro pueda pagar con la renta anual vitalicia estimada, si el maestro se retira a la edad opcional del retiro; o el pago determinado en el inciso (a), lo que sea menor;
- c. se entiende por sueldo neto para los efectos de este Reglamento; la paga recibida mensualmente por el prestatario menos los descuentos de nómina. El sueldo neto del solicitante será evidenciado mediante informes actualizados de sueldos y deducciones.
- d. aquellos solicitantes que tengan veinte (20) años de servicio o más, será necesario realizar un cómputo de una pensión estimada. El margen prestatario nunca excederá lo establecido en el inciso (a). Se determinará la renta anual vitalicia estimada conforme a la fórmula que establece la Ley.

## **ARTÍCULO 9 - TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS**

Sección 1.- En toda concesión de préstamos hipotecarios la cantidad total del mismo dependerá:

- a. margen prestatario del solicitante según definido en el Artículo 8;
- b. valor en el mercado del inmueble, determinado por el tasador del SRM, sujeto a los límites que establece el Artículo 7;
- c. precio de venta del inmueble objeto de la solicitud;

- d. balance de cancelación de deudas que afectan el inmueble en cuestión;
- e. el historial de crédito del participante y la forma de repago de sus obligaciones con el SRM.

Sección 2.- Los gastos de cierre se podrán incluir en el financiamiento del préstamo si la suma total de ambas partidas no excede los límites de la cantidad total determinada según en la Sección 1.

Sección 3.- Los préstamos con garantía hipotecaria se concederán por un término que no exceda los treinta (30) años.

Sección 4.- Los préstamos devengarán el interés anual que fije la Junta, disponiéndose que podrá delegar en el Director Ejecutivo o su representante autorizado establecerlo. El interés de todo préstamo hipotecario será el que esté vigente a la fecha de cierre.

Sección 5.- A solicitud del prestatario, la Junta podrá modificar los términos y condiciones de préstamos hipotecarios; en aquellos casos en que surjan eventos extraordinarios fuera del control del prestatario, que menoscaben dramáticamente su capacidad de pago.

Sección 6.- Refinanciamiento.- Transacción mediante la cual se salda una deuda hipotecaria existente con un nuevo préstamo hipotecario en donde coinciden los mismos deudores sobre la misma propiedad. Las condiciones para otorgar un refinanciamiento serán las siguientes:

- a. el deudor hipotecario debe tener el título legal de la propiedad a ser refinanciada;
- b. la deuda hipotecaria original debió haber sido amortizada en al menos dieciocho (18) plazos;
- c. la cantidad máxima en un refinanciamiento será hasta un ochenta por ciento (80%) del valor de tasación de la propiedad;
- d. el refinanciamiento tiene que ser sobre la residencia principal del participante;
- e. los refinanciamientos otorgados por el SRM serán sin sobrante de dinero; y
- f. la cantidad máxima a refinanciar será la establecida en Artículo 7.

Se podrán otorgar refinanciamientos para:

- a. reducir el término de la hipoteca;
- b. reducir los intereses;

- c. reducir el pago mensual; o
- d. reducir el término del préstamo hipotecario.

Sección 7.- Los periodos de amortización de los préstamos serán determinados por las Normas Prestatarias del SRM. Los participantes elegibles tendrán la opción de escoger un periodo de amortización menor al determinado por las normas prestatarias del SRM.

El término de vencimiento dependerá de la cantidad solicitada y aprobada del préstamo (10, 15, 20, 25, y 30 años). El Director Ejecutivo o su Representante Autorizado establecerán las guías de vencimiento máximo de acuerdo a la escala o nivel de prestación y conforme a las prácticas comunes de la industria de acuerdo a este producto. El SRM tendrá la facultad de establecer términos menores a diez (10) años.

El SRM podrá establecer planes de pago fijos, variables, intereses solamente y combinación, de acuerdo al tipo de préstamos o productos y las estrategias de inversión para préstamos o productos.

## **ARTÍCULO 10 - RADICACIÓN DE SOLICITUDES**

Sección 1.- Las solicitudes para un préstamo hipotecario podrán ser radicadas personalmente, por correo o por cualquier otro medio disponible en la Oficina Central del SRM, Sucursales y Centros de Servicios.

Sección 2.- Toda solicitud deberá radicarse con los documentos requeridos y las firmas necesarias, sin tachaduras ni borrones que alteren la legitimidad del documento, de lo contrario, no se aceptará dicha solicitud. El SRM deberá cumplir con los términos establecidos en la práctica hipotecaria en cuanto a notificar la decisión de un crédito. Toda aprobación de un crédito hipotecario deberá ser notificada al participante en un término no mayor de treinta (30) días a partir de la fecha de su radicación. Dicha notificación deberá especificar como mínimo los siguientes elementos de los términos y condiciones de financiamiento:

- 
- a. la cantidad otorgada;
  - b. los términos de financiamiento;
  - c. la tasa de interés;
  - d. los cargos totales del financiamiento; y
  - e. cargos por mora, entre otros.

Sección 3.- Las solicitudes de pensionados serán certificadas para garantizar que el solicitante se encuentra en la nómina del Sistema.

Sección 4.- Los pensionados que residen en Puerto Rico o fuera de la Isla y que por razones de salud o distancia no puedan radicar la solicitud personalmente, completarán una Declaración Jurada en la solicitud y enviarán copia de cualquier documento que pueda ser usado como identificación, ya sea licencia de conducir, pasaporte, etc.

Sección 5.- Si el pensionado reside en Puerto Rico o en los Estados Unidos de Norte América deberá firmar la Solicitud y Pagaré correspondiente. Si el pensionado reside en un país extranjero, deberá firmar y autenticar su firma en la Solicitud y el Pagaré, en la Embajada o en el Consulado de los Estados Unidos de América del país en que reside.

Sección 6.- Se podrán aprobar préstamos a participantes o pensionados que estén bajo tutela legal, siempre y cuando presenten la documentación legal requerida. El tutor deberá entregar una resolución del tribunal donde se autorice la transacción hipotecaria. De no estar claras y precisas las instrucciones del Tribunal, el SRM se reserva el derecho de solicitar cualquier otro documento.

Sección 7.- Ningún tutor administrativo podrá solicitar un préstamo hipotecario a nombre de su tutelado. Los participantes o pensionados aunque se encuentren bajo tutela administrativa y que no sufran de una limitación en cuanto a su capacidad para contratar, podrán presentar sus solicitudes sin la intervención del tutor administrativo. El tutor no podrá comparecer en la solicitud en representación de éste, en la escritura o firmar el pagaré del préstamo.

Sección 8.- Se podrán aprobar préstamos a participantes acogidos a la Ley de Quiebras siempre y cuando presenten evidencia escrita de la autorización del Síndico o Tribunal de Quiebras. Para aquellos casos en donde el participante ha completado su plan de pago con la Corte de Quiebras, éste deberá presentar evidencias de que el Tribunal le ha concedido el descargo de sus deudas mediante el documento conocido como "Discharge of Debtor After Completion of Plan". El SRM evaluará los méritos del préstamo considerando las situaciones económicas del participante, su capacidad de pago y el margen prestatario de este.

Sección 9.- Una vez recibida la solicitud con la documentación requerida se referirá al solicitante a un técnico de proceso y cierre del Área de Préstamos para una entrevista inicial. De estar completos los documentos requeridos para la tramitación y procesamiento del préstamo, el técnico le entregará un estimado de buena fe al solicitante.

 Sección 10.- Mediante referido, el Comité de Crédito evaluará estas solicitudes y los riesgos asociados a ella, realizará las evaluaciones de rigor y aprobará o denegará las mismas mediante recomendación a los efectos.

Sección 11.- Toda enmienda que realice la Junta a este Reglamento invalidará aquellas solicitudes que estaban ante la consideración del SRM y que son inconsistentes con las reglas adoptadas.

## ARTÍCULO 11 - DENEGATORIA DE SOLICITUDES

Sección 1.- El SRM no concederá un préstamo hipotecario a cualquier participante activo o pensionado que:

- a. haya hecho declaraciones falsas, falsificado, o haya permitido falsificar cualquier solicitud, información, registro o documento con la intención de defraudar al SRM para obtener dicho préstamo. Al participante o pensionado que realice alguno de los actos ante mencionados no se le otorgará un préstamo por el periodo mínimo de tres (3) años o un término mayor dependiendo de la gravedad del acto;
- b. no cumpla con los requisitos de elegibilidad y garantías establecidas por el SRM;
- c. incurra en morosidad constitudinaria;
- d. condiciones para refinanciamiento no cumplido;
- e. cantidad solicitada excede a la cantidad que cualifica;
- f. Solicitud de Préstamo alterada, tachada, mutilada o incompleta;
- g. no someter la documentación solicitada o requerida por el SRM en los términos establecidos;
- h. fallecimiento de uno de los solicitantes;
- i. no cumplir con los requisitos para poder otorgar contratos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- j. terminación de ofertas y productos de préstamos;
- k. incumplimiento del Reglamento; o
- l. cuando el SRM no tenga fondos disponibles para desembolsar o administrar adecuadamente la cartera de préstamos.

 Sección 2.- La notificación de la decisión relativa a la solicitud de préstamo hipotecario deberá ser hecha por escrito e incluirá las razones en que se fundamente la denegación del crédito. Se advertirá al solicitante sobre su derecho a presentar una reconsideración ante el Comité de Crédito. La solicitud de reconsideración deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de la notificación. La determinación del Comité será final.

Sección 3.- Si luego de aprobado y concedido un préstamo, el SRM adviene en conocimiento sobre cualquier conducta incluida en este Artículo, declarará la deuda vencida y procederá al cobro acelerado de la misma.

Sección 4.- En caso de muerte del participante, si la garantía no es suficiente para cubrir la deuda hipotecaria, el SRM efectuará las gestiones pertinentes de cobro a los beneficiarios.

## **ARTÍCULO 12 - GARANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Sección 1.- Todo préstamo hipotecario estará garantizado por una primera hipoteca sobre bienes inmuebles a favor del Sistema.

Sección 2.- Además de la propiedad inmueble, los préstamos hipotecarios estarán garantizados con:

- a. el seguro de vida sobre el balance deudor del préstamo hipotecario, en caso de fallecimiento del deudor asegurado, sujeto a que la póliza se encuentre vigente;
- b. las cuotas acumuladas en el Fondo a favor del prestatario o su cónyuge; igualmente por todo tipo de créditos o reservas a favor del cliente con el Sistema;
- c. los beneficios que en caso de muerte del prestatario puedan corresponder a sus beneficiarios o herederos;
- d. cualquier otro seguro constituido, aprobado o aceptado por el Sistema;
- e. por los seguros de propiedad aplicables;
- f. por cualesquiera otro tipo de garantía que sea aceptable por el Sistema.

## **ARTÍCULO 13 - CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR**

Sección 1.- Toda estructura que sea objeto de préstamo hipotecario deberá ser de hormigón o de acero estructural, estar inscrita o presentada en el Registro de la Propiedad y cumplir con el Código de Construcción de Puerto Rico. En caso de viviendas que tengan menos de un (1) año de construidas, se requerirá copia del Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

 Sección 2.- Toda propiedad sobre la cual se conceda un préstamo hipotecario estará situada en una zona residencial urbana o rural y el vecindario no podrá estar en transición a ningún otro uso. Las colindancias deberán estar conforme con la descripción registrada y la estructura existente o a construir, deberá tener acceso propio a la vía pública, guardar las distancias requeridas por la reglamentación de zonificación y no violar ningún tipo de servidumbre establecida.

Si la propiedad está localizada en una zona rural, deberá contar con servicios de energía eléctrica, agua potable de acueducto y servicio de alcantarillado o de pozo séptico, de acuerdo a los códigos de construcción aplicables a Puerto Rico. El SRM no

otorgará préstamos hipotecarios en donde la estructura objeto del mismo este situado sobre un pozo séptico.

Sección 3.- Si la propiedad tiene pozo séptico, el mismo deberá estar localizado a una distancia no menor de cinco (5) pies de la estructura principal o de cualquiera de sus colindancias. El tasador debe certificar en su informe que dicho pozo esta funcionando adecuadamente. De lo contrario, tendrá que corregirse la deficiencia o reemplazarse el pozo, si las partes lo acuerdan como una alternativa para que la propiedad cualifique para el préstamo. Si el préstamo es para construcción de una estructura nueva en la zona rural, se exigirá la construcción de pozo séptico de dos (2) cámaras: una cámara séptica y otra filtrante. En casos de compraventa de estructuras ya existentes con pozo muro, se podrá aceptar esa condición, si a juicio del tasador, el mismo está operando adecuadamente y no presenta problemas de funcionamiento ni perjuicio a la salud.

Sección 4.- En la concesión de préstamos hipotecarios sobre propiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal, se evaluará la propiedad utilizando las formas de tasación de condominios prevaletientes en la industria de préstamos hipotecarios y las normas adoptadas por el SRM.

#### **ARTÍCULO 14 - PROPIEDADES O ESTRUCTURAS NO ACEPTABLES**

El Sistema no concederá préstamos hipotecarios sobre propiedades que:

- a. estén situadas fuera de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- b. préstamos hipotecarios para adquirir porciones de fincas que no han sido segregadas conforme a la ley;
- c. préstamos hipotecarios si la garantía ofrecida es el derecho de usufructo;
- d. préstamos hipotecarios para fines especulativos;
- e. para la compra de propiedades de construcciones mixtas excepto que estas sean terrazas, marquesinas, patios o elementos decorativos de madera;
- f. si la estructura tuviese una segunda planta de madera, no se considerará el valor de dicha estructura para efectos de la transacción. Además, el SRM podrá requerir la demolición y remoción de dicha estructura como condición para la aprobación del financiamiento.

#### **ARTÍCULO 15 - TASACIONES**

Sección 1.- Toda propiedad será evaluada por tasadores profesionales con licencia, seleccionados por el SRM, previa acreditación de su reputación y experiencia mediante los documentos de acreditación correspondientes que establezca el Director Ejecutivo. Este servicio no podrá ser prestado por funcionarios del SRM.

Sección 2.- Las evaluaciones serán efectuadas usando los criterios normalmente aceptados por la industria de préstamos hipotecarios de Puerto Rico para la valoración de viviendas.

Sección 3.- El SRM podrá reclutar los servicios de un profesional que revise la tasación, verifique que ésta cumple con los requisitos de este Reglamento y que verifique los costos de reparación, ampliación o mejoras. Esta persona emitirá un informe evaluativo con sus conclusiones en cuanto a la aceptabilidad de los valores y costos.

Sección 4.- El costo de toda tasación será pagada por el solicitante al momento de radicar la solicitud mediante cheque personal, efectivo, giro bancario, cheque certificado, débito a una cuenta bancaria (ATM) o giro postal a favor del SRM.

## **ARTÍCULO 16 - NORMAS Y PROCEDIMIENTOS OPERACIONALES**

Sección 1.- El Director Ejecutivo o su representante autorizado establecerán las normas y los procedimientos operacionales para la implementación de los productos, radicación y aprobación de préstamos hipotecarios, análisis crediticio, procesamiento, cierre, venta en mercado secundario y la administración de la cartera entre otros elementos.

## **ARTÍCULO 17 - SEGURO DE VIDA COLECTIVO**

Sección 1.- El SRM mantendrá en vigor un Seguro de Vida Colectivo o cualquier otro que estime necesario para asegurar el balance de los préstamos otorgados.

Sección 2.- El Director Ejecutivo establecerá el trámite administrativo y el procedimiento de contabilidad y actuarial para la administración del Seguro de Vida Colectivo o cualquier otro seguro que se establezca.

Sección 3.- El Seguro de Vida Colectivo será regulado por el Reglamento que apruebe la Junta.

Sección 4.- La edad máxima que cubrirá el Seguro de Vida Colectivo será los setenta y cinco (75) años. Una vez un participante activo o pensionado cumpla dicha edad, cesará la cubierta del seguro y se suspenderá el cobro de primas.

## **ARTÍCULO 18 - TRÁMITES ADMINISTRATIVOS**

Sección 1.- El Director Ejecutivo contratará los servicios de notarios, tasadores e investigadores de título y fijará sus obligaciones y responsabilidades.

Sección 2.- El Director Ejecutivo negociará los honorarios correspondientes a la obtención de los estudios de título, tasaciones y servicios de notarios procurando que sean favorables para el solicitante, de acuerdo con las tarifas prevalecientes en la industria o profesión. Estos costos serán pagados por el solicitante.

Sección 3.- Previo al cierre de todo préstamo hipotecario se obtendrá un estudio de título de la propiedad para determinar la titularidad del inmueble objeto de la solicitud y la existencia de embargos, gravámenes o restricciones que puedan sujetar dicho inmueble. Ningún funcionario del SRM hará estudios de título.

Sección 4.- Los notarios e investigadores de título estarán cubiertos por fianzas o seguros con cubiertas razonables debidamente endosados a favor de la Junta, que respondan por los errores que éstos puedan cometer en el estudio de título o escrituras que impidan la inscripción definitiva a favor de la Junta con rango de primera hipoteca, o segunda hipoteca de manera consistente con este Reglamento.

## **ARTÍCULO 19 - SEGURO DE PROPIEDAD**

Sección 1.- Todo préstamo hipotecario tendrá un seguro compulsorio para cubrir riesgos a la propiedad objeto del préstamo hipotecario con endoso a favor del SRM, con una compañía de seguros autorizada por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico. Se dispone además, que el prestatario se obligará a pagar el importe de dichas primas de seguro, sin importar las fluctuaciones que experimenten las mismas.

Sección 2.- En cada caso, el SRM remitirá a la aseguradora el importe de las primas del Seguro de Propiedad anualmente por adelantado y la cubierta será extensiva por términos mínimos de un (1) año durante la vigencia del préstamo hipotecario. Se dispone sin embargo, que el deudor hipotecario pagará tales primas como parte de cada pago mensual.

Sección 3.- El deudor hipotecario podrá a su elección, escoger la compañía de seguros de propiedad de su preferencia, sujeto a que la misma sea autorizada por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico y a satisfacción del SRM. El SRM podrá establecer un término de tiempo para escoger la compañía o de lo contrario la Agencia seleccionará la compañía de seguros.

Sección 4.- Las pólizas deberán cubrir como mínimo riesgos de fuego, terremoto y huracán. El SRM podrá requerir cubiertas adicionales cuando las circunstancias lo ameriten para proteger la colateral.

Sección 5.- En las pólizas sobre apartamentos sujetos al régimen de propiedad horizontal se obtendrá certificación a los efectos de que la póliza esté vigente. Se deberá obtener, así mismo, el endoso del acreedor hipotecario a favor del SRM.

 Sección 6.- En aquellos casos donde la propiedad horizontal no cuente con una póliza maestra o la misma no haya sido renovada a tiempo, el prestatario deberá obtener una póliza alterna similar en un periodo no mayor de cuarenta y cinco (45) días a partir de la fecha de notificación del SRM. Del prestatario no cumplir con el término establecido, el SRM podrá contratar una póliza alterna similar con cargo al prestatario. La prima será incorporada al pago regular del préstamo; por consiguiente el SRM podrá descontar esta partida de la nómina o pensión del prestatario. En caso de pago directo, el prestatario será responsable emitir el pago correspondiente, incluyendo la prima mensual del seguro de propiedad alterno.

Sección 7.- El prestatario tendrá derecho de ampliar la cubierta del seguro de propiedad para cubrir su interés propietario, en cuyo caso se obligará a pagar la prima adicional como parte del pago mensual del préstamo hipotecario.

Sección 8.- Cualquier compensación por daño a la propiedad será evaluada por el personal designado por el SRM previo a la autorización o endoso del pago. Se establecerán los procedimientos adecuados para la investigación de rigor que preceda el desembolso, de manera que, la garantía hipotecaria no se afecte.

Sección 9.- El valor de la póliza o participación debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) del valor en el mercado de la propiedad objeto del préstamo hipotecario en su otorgamiento, según informe del tasador. En caso de alguna reclamación por pérdida ocasionada por incendio, huracán o terremoto, una vez otorgado el préstamo, la póliza deberá cubrir el cien por ciento (100%) del costo total del reemplazo.

## **ARTÍCULO 20 - SEGURO DE INUNDACIONES**

En aquellos casos en los cuales la propiedad esté ubicada en áreas de riesgo de inundaciones, se exigirá al deudor hipotecario la adquisición del seguro de inundaciones con una compañía de seguros autorizada por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico y a satisfacción del SRM. Igualmente se exigirá el seguro cuando la propiedad se encuentre ubicada dentro de otra clasificación y así lo recomiende el tasador o inspector.

## **ARTÍCULO 21 - SEGURO DE TÍTULO**

El SRM podrá exigir que todo préstamo hipotecario esté cubierto por un seguro de título que garantice la inscripción en rango de primera o segunda hipoteca de manera consistente con este Reglamento. El costo de esta póliza será pagado por el prestatario y se le cobrará como parte de los gastos de cierre.

## **ARTÍCULO 22 - CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD**

Sección 1.- Todo inmueble sujeto a hipoteca a favor del SRM tendrá expediente contributivo. Si no tiene expediente, el solicitante obtendrá documento oficial del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) aclarando su inexistencia. En este caso se le notificará por escrito al prestatario y se le requerirá que haga las gestiones necesarias para obtenerlo y proveerlo al SRM, apercibiéndolo de la responsabilidad de las partes bajo la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

Sección 2.- El SRM ajustará periódicamente el pago mensual para cubrir las deficiencias o excesos en la reserva para el pago de contribuciones sobre la propiedad, en aquellos casos que así lo ameriten.

Sección 3.- Como acreedor hipotecario, el SRM está facultado en ley para retener y remitir a tiempo y conforme a reglamentación los pagos de contribuciones sobre la propiedad inmueble.

### **ARTÍCULO 23 - CIERRE DEL PRÉSTAMO**

Sección 1.- El cierre del préstamo hipotecario se efectuará de conformidad con los términos y condiciones establecidos para la aprobación final del mismo.

Sección 2.- Al cierre del préstamo se cobrarán los costos usuales de la transacción, incluyendo el descuento hipotecario que fije la Junta para la futura venta de la hipoteca, si en su día la Junta determina cobrar dicho descuento. De no venderse la hipoteca en el mercado secundario transcurrido dos (2) años de otorgado el préstamo, se devolverá esta partida al prestatario.

Como parte de los gastos de cierre, se podrá cobrar una comisión de otorgamiento y descuento para cubrir parte de los costos de procesar, cerrar el préstamo y administrar el mismo. También, se cobrarán al momento del cierre, los gastos de seguros e intereses pagados por adelantado que apliquen. Estos costos serán detallados en dos (2) informes escritos que se entregará al prestatario por separado; a la fecha de aprobación del préstamo y posteriormente a la fecha del cierre donde se divulguen los costos totales del financiamiento. El SRM establecerá los formatos de divulgación y estimados de buena fe para articular esta práctica.

### **ARTÍCULO 24 - CUSTODIA DE LA COLATERAL Y DEL EXPEDIENTE**

El Director Ejecutivo establecerá controles y procedimientos para la custodia de los documentos y la colateral de todos los préstamos. Incluirá los pagarés hipotecarios, las copias certificadas de las escrituras, las pólizas de seguro de título, el seguro de propiedad, seguro de inundación, si aplica, y el expediente del préstamo hipotecario.

### **ARTÍCULO 25 - FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS**

En casos de préstamos hipotecarios para construcción o mejoras, el SRM requerirá la prestación de fianzas o seguros para garantizar la ejecución de la obra, conforme al plano sometido y el plazo acordado.

### **ARTÍCULO 26 - TÉRMINO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCIÓN O MEJORAS**

Sección 1.- En todo préstamo hipotecario para la construcción o mejoras se estipularán los términos y condiciones para efectuar la obra. Dichos términos y condiciones serán autorizados por el Director Ejecutivo o su representante autorizado.

Sección 2.- El término ordinario para comenzar y terminar una obra será de seis (6) meses. El SRM podrá extender dicho término hasta tres (3) meses, en aquellos casos donde las circunstancias así lo justifiquen y las mismas sean aprobadas por el SRM. El Área de Servicios de Préstamos documentará las circunstancias que apoyan la

extensión adicional de tres (3) meses y observará que el financiamiento para la construcción finalice en el tiempo estipulado.

Sección 3 - Todo préstamo de construcción comenzará a amortizar al siguiente mes del pago de la última etapa o al décimo mes de llevado a cabo el cierre, lo que ocurra primero. Extensiones a este periodo quedará sujeto a la aprobación del Director del Área de Préstamo o su representante autorizado.

Sección 4.- Los financiamientos de construcción podrán realizarse mediante contrato abierto o cerrado. Los contratos abiertos establecerán un límite de prestación el cual no excederá el valor de tasación más gastos de otorgamiento y descuento de la transacción.

## **ARTÍCULO 27 - COMITÉ DE CRÉDITO**

Sección 1.- El Comité de Crédito estará compuesto por tres (3) miembros en propiedad y dos (2) miembros alternos, que serán nombrados por el Director Ejecutivo. La función del Comité de Crédito será evaluar aquellos casos referidos por el Director del Área de Servicios de Préstamos y emitir recomendaciones sobre la concesión de un préstamo. Las solicitudes de préstamos que evaluará el Comité de Crédito serán aquellas de empleados, de préstamos que presentan un riesgo mayor, refinanciamientos, falta de capacidad de pago, crédito deficiente, casos en quiebras y cualquier otro caso que por sus circunstancias especiales o extraordinarias requieran la evaluación del Comité.

Sección 2.- Las recomendaciones del Comité de Crédito al Director del Área de Servicios de Préstamos serán de naturaleza persuasiva. El Comité de Crédito se reunirá cuantas veces sea necesario, luego de ser convocado por el Director del Área de Servicios de Préstamos.

Sección 3.- Las solicitudes de préstamos hipotecarios donde comparezcan como solicitantes o co-solicitantes uno o varios de los miembros de este Comité, pasarán para la aprobación final del (la) Director(a) Ejecutivo(a) o el Subdirector(a) Ejecutivo(a).

Sección 4.- El Comité rendirá periódicamente al (el) Director(a) Ejecutivo(a) un informe sobre las recomendaciones de los casos referidos a dicho Comité.

 Sección 5.- Ningún empleado del SRM podrá atender en las radicaciones, trámites, evaluaciones y aprobación de un préstamo hipotecario de familiares directos, cónyuges, ex-cónyuges, terceras personas que vivan o vivieron bajo el mismo techo del solicitante o aporten financieramente al sustento o bienestar de los solicitantes, familiares, cónyuge o terceras personas y del conyugue. El empleado deberá notificar al supervisor inmediato e inhibirse del proceso en estos casos.

Sección 6.- Ningún empleado del SRM podrá intervenir indebidamente, recibir remuneración o compensación en el proceso de radicación, análisis, tramitación, aprobación y cierre de solicitudes de préstamos hipotecarios. El empleado que viole esta disposición estará expuesto a la imposición de medidas disciplinarias.

Sección 7.- Los expedientes y documentos legales de los préstamos de empleados deberán estar segregados y custodiados por separado del resto de los expedientes.

## **ARTÍCULO 28 - MÉTODOS DE PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Sección 1.- En los préstamos hipotecarios los pagos mensuales se efectuarán de la siguiente forma:

- a. Por descuento de nómina del sueldo o pensión mensual que reciba el miembro del Sistema (deudor hipotecario). Se dispone además, que si dicho maestro fuere trasladado a otra posición en el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquiera de sus Municipios o entidades gubernamentales, dicho pago también se descontará del sueldo mensual que reciba dicho deudor hipotecario. En todos los casos, el miembro del Sistema (deudor hipotecario) prestará su consentimiento para tales deducciones de nómina de su sueldo mensual, en el pagaré hipotecario que reconozca y suscriba en la fecha de la concesión del préstamo hipotecario.
- b. El SRM podrá establecer otros mecanismos de pago distintos al inciso anterior tales como: pago directo, débito directo a cuentas bancarias (transferencias electrónicas), entre otros métodos que de tiempo en tiempo adopte el SRM administrativamente.
- c. Cuando el miembro del Sistema (deudor hipotecario) se separe del servicio activo o deje de recibir su sueldo mensual, pagará directamente mediante dinero en efectivo, cheque o giro emitido a nombre del Sistema de Retiro para Maestros.
- d. Si el miembro del Sistema (deudor hipotecario) se pensiona, la deducción se efectuará contra su cheque mensual de renta anual vitalicia durante el término restante de la hipoteca, para lo cual también prestará su consentimiento en el pagaré suscrito en la fecha de concesión del préstamo hipotecario.
- e. El SRM no renunciará en ningún momento a su derecho de retener (descontar) de la nómina de los participantes y pensionados el pago de sus préstamos.

 Sección 2.- El SRM podrá aceptar el pago por adelantado de los préstamos hipotecarios, siempre y cuando dicho pago salde la totalidad del préstamo concedido, así como los intereses y cargos por demora, si aplican.

En estos casos el SRM podrá establecer una cuota de saldo por adelantado del balance del principal a cancelar, según la tabla de amortización a la fecha de cancelación.

El prestatario podrá adelantar pagos regulares completos. No obstante, el SRM no aceptará abonos parciales al principal, no contemplados en la tabla de amortización del préstamo.

## **ARTÍCULO 29 - OBLIGACIÓN DE PAGO Y RECARGOS**

Sección 1.- Los pagos mensuales del préstamo hipotecario vencen el día primero de cada mes. La fecha del primer pago del préstamo se determinará previo al cierre y se informará al prestatario en el momento del cierre.

Sección 2.- Todo pago incluirá:

- a. principal,
- b. intereses,
- c. seguro de vida,
- d. seguro de propiedad,
- e. contribuciones sobre la propiedad (si aplica),
- f. seguro de inundaciones (si aplica), y
- g. cualquier otra cantidad autorizada por ley o por Reglamento.

Sección 3.- Los pagos de principal e interés anual se aplicarán siguiendo la tabla de amortización que surge de los datos correspondientes a la aprobación final del préstamo hipotecario.

Sección 4.- Los pagos incompletos no serán acreditados al préstamo. El SRM podrá devolver la suma de dinero o consignar esta cantidad en una cuenta de reserva o crédito para cubrir otros gastos. Los pagos parciales se considerarán incumplimiento de pago.

Sección 5.- Si el pago mensual no se recibe, se notificará de inmediato al prestatario y se le requerirá que efectúe el pago directo de las mensualidades, más el recargo correspondiente según lo estipulado en el pagaré.

Sección 6.- Todo prestatario a quien no se le haga el descuento conforme al Artículo 27 de este Reglamento, viene obligado a hacer los pagos directos al SRM dentro del periodo de gracia establecido. De no cumplir, el SRM cobrará los cargos por demora aplicables.

Sección 7.- El SRM cobrará un cargo por cada cheque devuelto de acuerdo a las normas establecidas para estos casos. Sin embargo, el SRM se puede negar a aceptar cheques personales de prestatarios que previamente hayan expedido cheques sin fondos y solamente aceptarles efectivo, cheques certificados, cheques oficiales o giros a favor del Sistema de Retiro para Maestros.

Sección 8.- Si el prestatario se desvincula del servicio podrá acreditar sus aportaciones en el Sistema al préstamo. Si el prestatario tiene diez (10) o más años de servicios acreditados deberá renunciar a su derecho de pensión.

## **ARTÍCULO 30 - CONTABILIDAD DE LOS PAGOS**

Mensualmente, no más tarde del día dieciséis (16) del mes, se debe recibir del patrono del prestatario el informe de los pagos remitidos por descuento de nomina.

## **ARTÍCULO 31 - COBRO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ATRASO**

Sección 1.- Todo préstamo con pago directo cuya mensualidad no haya sido recibida al vencimiento del periodo de gracia se considerará en atraso, y a partir del próximo día laborable el SRM podrá iniciar gestiones de cobro. Excepciones a esta regla son los préstamos con descuento de nómina. En estos casos, no aplicará la penalidad o recargo por morosidad, siempre y cuando se determine que el error provino del patrono. Por consiguiente, el prestatario viene obligado a pagar el pago no descontado de su salario dentro del periodo de gracia establecido.

Sección 2.- Los honorarios pactados en la Escritura de Préstamo e Hipoteca en Garantía de Pagaré, pueden ser cobrados o cargados a la deuda tan pronto se inicie el proceso legal mediante la presentación de la demanda.

Sección 3.- El SRM podrá cobrar cualquier deuda de las cuotas que tiene el participante en el Fondo, que constituye una garantía adicional de pago en los préstamos hipotecarios.

## **ARTÍCULO 32 - EXCEPCIÓN POR LICENCIA MILITAR**

Sección 1.- Durante un período de servicio militar activo (período de más de treinta (30) días) no se computará el interés del préstamo del participante a uno mayor de un seis por ciento (6%), irrespectivamente del interés que se indique en el pagaré o contrato de préstamo. El participante tiene la obligación de continuar realizando los pagos mensuales a razón del nuevo interés. Este interés estará vigente mientras el militar esté en servicio activo.

Sección 2.- El militar debe solicitar este beneficio por escrito y acompañar su solicitud con la orden de activación. Esta orden debe especificar que se trata de servicio activo.

Sección 3.- Nada impide que un miembro del SRM que sea activado en la milicia solicite y obtenga un préstamo en el SRM. Este miembro, al igual que los activos, deberá cumplir con todos los requisitos para obtener la aprobación, en especial, debe demostrar su capacidad económica de pago.

 Sección 4.- El beneficio del "Servicemembers Civil Relief Act (SSCRA)", sólo contempla una reducción de los intereses del préstamo. Esta ley no establece una moratoria en los pagos.

Sección 5.- El SRM establecerá las normas y cambios en los procedimientos existentes sobre este particular en la medida que surjan enmiendas o cambios en la SSCRA.

## **ARTÍCULO 33 - QUIEBRAS**

El expediente del préstamo hipotecario se mantendrá al día en cuanto a la notificación de quiebras, los trámites realizados y la disposición final del caso. Se podrán aprobar préstamos a participantes acogidos a la Ley de Quiebras siempre y cuando presenten evidencia escrita de la autorización del Síndico o Tribunal de Quiebras. Para aquellos

casos en donde el participante ha completado su plan de pago con la Corte de Quiebras, este deberá presentar evidencias de que el Tribunal le ha concedido el descargo de sus deudas mediante el documento conocido como "Discharge of Debtor After Completion of Plan". El SRM evaluará los méritos del préstamo considerando las situaciones económicas del participante, su capacidad de pago y el margen prestatario de este.

En aquellos casos de préstamos activos en los cuales se reciba una notificación de radicación de quiebras, se deberá referir el mismo de inmediato a la Oficina de Asuntos Legales del SRM. Para el trámite de las solicitudes de participantes acogidos a la Ley de Quiebras, refiérase a la Sección 8 del Artículo 10.

#### **ARTÍCULO 34 - SEGREGACIÓN Y LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**

Sección 1.- Toda solicitud sobre liberación parcial de un predio de terreno o porción de una finca de mayor cabida sujeta a hipoteca a favor del SRM cumplirá todos los siguientes requisitos:

- a. El remanente de la propiedad objeto de la segregación, retendrá un valor suficiente para garantizar el balance del préstamo hipotecario a favor del SRM, dicho extremo a ser corroborado por el tasador del SRM.
- b. Toda solicitud estará acompañada de un plano y permiso de segregación que guarde perfecta identidad con el inmueble sujeto a hipoteca a favor del SRM y que haya sido aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).
- c. Un depósito para gastos de tasación y estudio de título.

Sección 2.- Una vez aprobada la segregación del solar y liberación por parte del Director Ejecutivo, el notario seleccionado por el prestatario someterá a la Oficina de Asuntos Legales del SRM el proyecto de escritura para su revisión, previo a la firma del documento.

Sección 3.- El prestatario sufragará todos los costos relacionados con la liberación solicitada.

Sección 4.- El SRM le puede solicitar al participante que mantenga una equidad sobre el remanente del inmueble una vez efectuada la segregación, como requisito para consentir la liberación parcial.

#### **ARTÍCULO 35 - ADQUIRENTES EN COMUNIDAD DE BIENES O EN CARACTER GANANCIAL**

En los casos que se solicite un préstamo hipotecario para la adquisición de un inmueble en comunidad de bienes o de carácter ganancial, independientemente de lo dispuesto en el Artículo 28 de este Reglamento, todas las personas naturales que adquieran participación en dicho inmueble se obligarán solidariamente al pago del

préstamo hipotecario y así se estipulará en el pagaré que se suscriba a la orden del SRM.

## **ARTÍCULO 36 - OTRAS CONDICIONES**

Sección 1.- Además de las causas establecidas en este Reglamento o en las Escrituras de Constitución de Hipoteca, el Director Ejecutivo podrá declarar vencida la deuda y comenzar procesos de cobro de dinero y ejecución cuando ocurra cualquiera de las siguientes:

- a. cuando el prestatario o cualquiera de los copropietarios del inmueble sujeto a hipoteca, vendan, cedan o enajenen entre vivos su participación en el inmueble hipotecado, sin haber sido previamente autorizado por el Director Ejecutivo;
- b. cuando la propiedad sujeta a la hipotecarse se abandone o se destine a un uso que pueda menoscabar el valor de la misma o se exponga a un riesgo no asegurado;
- c. cuando el prestatario no termine las obras de construcción, ampliación o mejoras, según lo pactado;
- d. cuando se determine que la solicitud o los documentos sometidos para el trámite de obtención del préstamo hipotecario contienen información incompleta, falsa o fraudulenta;
- e. cuando el prestatario incumpla los términos y condiciones de la Escritura de Constitución de Hipoteca, pagaré hipotecario o lo dispuesto en este Reglamento.

Sección 2.- Al declarar vencida la deuda, se le reclamará al prestatario el principal adeudado, los intereses acumulados, cualquier sobregiro en las reservas, recargos acumulados, penalidades, costas, honorarios de abogado y cualquier otra suma o concepto que se haya estipulado en el pagaré hipotecario.

## **ARTÍCULO 37 - FORMULARIOS Y ÓRDENES ADMINISTRATIVAS**

 El Director Ejecutivo emitirá las órdenes administrativas, los procedimientos internos, normas y guías que sean necesarios para establecer las funciones, deberes y obligaciones a ejecutarse en cada área, división u oficina del Sistema. De este modo el Director Ejecutivo delimitará las responsabilidades de cada empleado o funcionario relacionado con la aprobación, proceso y administración de los préstamos hipotecarios otorgados por el SRM.

## **ARTÍCULO 38 - ESCRITURAS Y DOCUMENTOS LEGALES**

Sección 1.- Las escrituras de constitución, cancelación y liberación de hipoteca y cualquier otra que se use para los préstamos hipotecarios, serán aprobadas por el Director Ejecutivo o su representante autorizado.

Sección 2.- Las escrituras sobre préstamos hipotecarios serán otorgadas en las oficinas principales del SRM o en cualesquiera de sus Sucursales o Centros de Servicio, en aquellas fechas que fije el Director Ejecutivo o su representante autorizado. En tales ocasiones el Oficial Pagador expedirá los correspondientes cheques. No obstante, el Director Ejecutivo podrá autorizar que el otorgamiento de escrituras y la entrega de cheques se lleven a cabo fuera de las oficinas del SRM.

## **ARTÍCULO 39 - TASA DE INTERÉS**

Sección 1.- El SRM fijará la tasa de interés y otros cargos relacionados a la administración y servicio de la cartera de préstamos hipotecarios, a tono con las condiciones del mercado, a los riegos asociados a este tipo de préstamo y las expectativas de rendimiento institucional sobre los productos de financiamiento.

Sección 2.- La tasa de interés será de tipo simple y el método de amortización se registrará por el método actuarial o de balances decrecientes.

Sección 3.- Los intereses se computarán utilizando los siguientes parámetros:

- a. El año base será de trescientos sesenta y cinco (365) días y trescientos sesenta y seis (366) días para cómputo en año bisiesto de acuerdo al tipo de producto o regulaciones de la industria.
- b. El mes o periodo de facturación considerará treinta (30) días o los días transcurridos en dicho periodo, de acuerdo al tipo de producto o regulaciones y estándares de la industria.
- c. Se reconocerá el ingreso por concepto de intereses diariamente ("per diem"), luego de transcurrido las 12:00 de la medianoche.

 Sección 4.- El cálculo o cómputo de intereses para cada mes o periodo de facturación incluirá el primer día del mes o periodo de facturación, hasta el último día que corresponde a la fecha de pago del participante.

Sección 5.- Los intereses serán pagaderos al vencimiento de cada mes, periodo o plazo de facturación. Sólo se cobrarán por adelantado aquellas partidas necesarias que surgen a raíz del proceso de originación. Algunas de estas partidas se les conoce como "fraccionales" o "intereses anticipados" (interés fraccional, seguro fraccional, etc.).

Sección 6.- La tasa de interés aplicable podrá considerar alternativas tales como tasa fija, tasa por índices, tasa ajustable o tasa variable; de acuerdo a este tipo de préstamo.

Sección 7.- Todos los parámetros, métodos contables y cálculos financieros contenidos en este artículo podrán ser revisados cuando se estime necesario mediante resolución de la Junta.

## **ARTÍCULO 40 - PROMULGACIÓN, INTERPRETACIÓN, DECISIÓN INICIAL Y APELACIÓN**

Sección 1.- Este Reglamento será promulgado e interpretado de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 91 de 29 de marzo de 2004, según enmendada, y la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, denominada "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979".

Sección 2.- Cuando el solicitante de un préstamo hipotecario sea el Director Ejecutivo o un miembro de la Junta o pariente de cualquiera de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, en cuyo caso la solicitud se referirá directamente a la Junta, con exclusión del solicitante o miembro interesado.

## **ARTÍCULO 41 - CLÁUSULA DE SALVEDAD**

Si cualquier artículo, sección, inciso, parte o párrafo de este Reglamento fuere declarado nulo por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de este Reglamento y su efecto quedará limitado al artículo, sección, inciso, parte o párrafo así declarada.

## **ARTÍCULO 42 - DEROGACIÓN Y ENMIENDAS**

Estas reglas o artículos derogan resoluciones anteriores tomadas por la Junta sobre las materias contenidas en este Reglamento.

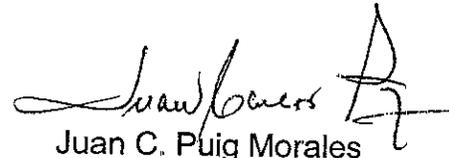
Este Reglamento podrá ser enmendado o derogado prospectivamente por parte de la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro para Maestros. La Secretaria de Actas de la Junta emitirá las certificaciones correspondientes sobre estas determinaciones.

Este Reglamento fue enmendado por la Junta durante reunión ordinaria celebrada el 23 de junio de 2009, sobre los Artículos 1 al 4, 6 al 11, 15, 17, 18, 23, 27, 29, 40 al 42.

## **ARTÍCULO 43 - VIGENCIA**

 ADOPTADO Y APROBADO por la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro para Maestros de Puerto Rico en reunión celebrada en San Juan, Puerto Rico, el día 25 de septiembre de 2008.

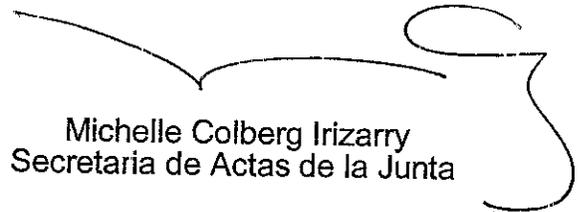
Este Reglamento entró en vigor el 14 de noviembre de 2008, fecha en que fue enmendado el Reglamento 4430 del Sistema de Aualidades y Pensiones para Maestros en sus secciones sobre de préstamos hipotecarios y fecha en que además, fueron derogados el Reglamento Núm. 5376 de Préstamos Hipotecarios de la Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico, Reglamento Núm. 5408 de Enmiendas al Reglamento de Aualidades y Pensiones para Maestros y Reglamento Núm. 5559 sobre la Concesión y Administración de Préstamos Hipotecarios.



Juan C. Puig Morales  
Presidente  
Junta de Síndicos

Yo Michelle Colberg Irizarry, Secretaria de la Junta de Síndicos certifico que el Reglamento de Préstamos Hipotecarios fue aprobado por la Junta en reunión ordinaria celebrada el 25 de septiembre de 2008 y entró en vigor el 14 de noviembre de 2008. Este Reglamento de Préstamos Hipotecarios incluye en su texto las enmiendas aprobadas por la Junta de Síndicos el 23 de junio de 2009.

Hoy 23 de junio de 2009, en San Juan, Puerto Rico.



Michelle Colberg Irizarry  
Secretaria de Actas de la Junta