Núm. 1427
de abril de 1971 -- 1:15 P. M.
Aprobado: Fernando Chardon
Secretario de Estado
Lourdes I. de Pierluisi

REGLAMENTO PARA LA CONCESION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Por: Lourdes I. de Pierluisi
Secretaria Auxiliar de Estado

14 abril 2002

Preámbulo

En virtud de las disposiciones del Artículo 19 de la Ley Núm. 447, aprobada el 15 de mayo de 1951, la Junta de Síndicos del Sistema 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 o ampliación de hogares, para la cancelación de hipotecas sobre hogares o refinanciamiento de estas.

El poseer un hogar constituye una aspiración de todo padre de familia. Los préstamos que conceda el Sistema de Retiro pueden constituir una ayuda efectiva para que los empleados públicos puedan realizar esa aspiración. En circunstancias especiales, también podrá concederse préstamos para la adquisición de hogares que no sean para el propio domicilio del solicitante.

La concesión de préstamos no deberá constituir bajo ningún concepto un medio de negocio o especulación por parte de los empleados.

Establecida esta norma general, aprobamos el presente Reglamento para fijar los procedimientos que han de regir la concesión de préstamos hipotecarios.

Artículo 1 - 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) "Ley" - Ley Núm. 447, aprobada el 15 de mayo de 1951, según ha sido enmendada.

2) "Sistema" - Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades, creado por la Ley.

3) "Administrador" - Administrador del Sistema.

4) "Aportaciones" - Total de dinero, más intereses, que todo empleado tenga acumulado en el Sistema.

5) "Préstamo Hipotecario" - Todo préstamo que se conceda por el Administrador en virtud de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento.

6) "Hogar"- Vivienda con su solar, a ser comprada, construída o ampliada mediante préstamo hipotecario, o sobre la cual pesen gravámenes a ser cancelados mediante préstamo hipotecario.

7) "Solicitante" - Empleado que solicite un préstamo hipotecario.

8) "Prestatario" - Empleado participante del Sistema a quien el Administrador le conceda un préstamo hipotecario.

9) "Hipoteca" - Toda carga o gravamen que pese sobre un hogar, que esté debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, o, de no estar así inscrito, que el solicitante pruebe que su importe fue invertido en la propiedad objeto del préstamo.

10) "Ampliación" - Toda adición o mejoras permanente al hogar.

11) "Contratista" - La persona o entidad responsable de la construcción o ampliación del hogar.

12) "Ingeniero" - La persona seleccionada por el Administrador para la tasación e inspección del hogar.

b) Cuando en el presente Reglamento se usen palabras, frases y nombres no definidos en el mismo, y tales palabras, frases y nombres sean usados en la Ley, tendrán el mismo significado que en la Ley.

Artículo 2

Los préstamos hipotecarios se concederán bajo las siguientes condiciones:

1) Todo solicitante deberá ser mayor de 21 años, empleado regular o permanente, y persona de reconocida solvencia moral y económica. Deberá haber cotizado al Sistema no menos de veinticuatro (24) meses. Si el empleado está en período probatorio por haber sido ascendido, a los efectos de este Reglamento se considerará como empleado permanente.

2) Para considerar el sueldo del cónyuge en la determinación del margen prestatario éste deberá presentar evidencia que le requiera el Administrador respecto a su empleo. Será requisito el haber estado trabajando por lo menos durante los últimos dos años con anterioridad a la fecha de la radicación de la solicitud.

3) Se concederán préstamos hipotecarios por una cantidad mínima de $500 y una máxima de $30,000.

4) El préstamo no será mayor de tres veces el sueldo anual del solicitante, y el de su cónyuge, mas el monto de las aportaciones individuales que a la fecha de tramitar el préstamo tenga acreditadas el empleado, mas las de su cónyuge si éste fuere participante del Sistema.

5) El pago mensual no excederá del 40% del sueldo mensual del solicitante, excepto cuando el préstamo se conceda a cónyuges miembros del Sistema, en cuyo caso el pago mensual no excederá de un 75% del sueldo mensual neto del cónyuge solicitante. En ningún caso el pago mensual será menor de $10.00.

6) El hogar deberá ser de hormigón armado o paredes de bloques con columnas y vigas de hormigón armado, o de cualquier otro material que a juicio del Administrador tenga la consistencia y durabilidad de los ya mencionados. También podrá concederse préstamos para comprar y/o ampliar un hogar de construcción mixta, siempre que las paredes exteriores sean de hormigón armado o de bloques con columnas de hormigón armado. Podrán concederse préstamos para la construcción de segundas plantas, siempre que una de las mismas, o la totalidad de la estructura constituya el hogar del prestatario. En estos casos, toda la estructura quedará gravada en primera hipoteca a favor del Sistema.

7) El préstamo no excederá del 97% del valor de la tasación del hogar hecha por el Sistema, por los primeros $10,000, 95% de dicha tasación entre $10,001 y $20,000 y 90% de dicha tasación entre $20,001 y $30,000, cuando el hogar sea de hormigón armado o materiales sustitutos. No podrá exceder el 75% del valor de tasación cuando el hogar sea de construcción mixta. Al tasar la propiedad, se incluirá el equipo que se considere como parte de la estructura.

8) El término para saldar un préstamo hipotecario no será mayor de 30 años, ni excederá del número de años entre la edad del prestatario y la fecha en que cumpla la edad de 75 años.

9) Los préstamos hipotecarios devengarán un interés anual de ~~5 1/2%~~ 6 1/2% efectivo el 1ro. de mayo de 1971.

10) El hogar deberá estar situado en una zona residencial urbana. Se podrá conceder préstamos para construcción o compra de hogares en la zona rural, cuando ésta tenga servicio de luz eléctrica, acueducto, alcantarillado, o pozo séptico, y acceso a la carretera.

11) El hogar deberá estar radicado en Puerto Rico.

Artículo 3

En caso de solicitud de préstamo para compra de un hogar, o cancelación de hipoteca sobre un hogar, el solicitante deberá someter la siguiente información y documentación, según le sea requerida por el Administrador:

1) Fotografías del hogar, una de frente y otra de costado

2) Escritura de título de propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

3) Recibo de la contribución territorial pagada sobre el hogar por el último año contributivo, o certificación negativa del Negociado de la Tasación del Departamento de Hacienda en el sentido de que el hogar no ha sido tasado para fines contributivos, o que está exento del pago de contribuciones.

4) Opción de compra firmada por el vendedor, por un término no menor de tres (3) meses, la que deberá especificar el precio y demás condiciones de venta.

Artículo 4

En caso de solicitud de préstamo para construcción, el solicitante deberá someter la siguiente información y documentación, según le sea requerida por el Administrador:

1) Copia de los planos del hogar, los que deberán estar aprobados por la Junta de Planificación.

2) Las especificaciones y presupuesto de la obra a construirse.

3) Si el solicitante es dueño del solar, deberá presentar la escritura de título de propiedad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y el recibo de la contribución territorial pagada sobre dicho solar por el último año contributivo, o certificación de que no se adeuda contribución sobre la finca principal.

4) Si el solicitante no es dueño del solar, podrá concederse el préstamo para conjuntamente adquirir el solar y construir el hogar. En este caso, el solicitante deberá presentar una opción de compra sobre el solar por un término de tres (3) meses, y una certificación acreditiva de que la contribución sobre el solar para el último año contributivo ha sido pagada. En el momento de otorgarse la escritura, el Sistema anticipará al prestatario el 95% del valor de tasación del solar.

Artículo 5

En caso de solicitud de préstamo para ampliación, o cancelación de hipoteca y ampliación, o compra y ampliación, el solicitante deberá someter la siguiente información y documentación, según le sea requerida por el Administrador:

1) Fotografías de la propiedad, vista de frente y de costado.

2) Escritura de título de propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3) Recibo de la contribución territorial pagada sobre el hogar por el último año contributivo, o certificación negativa del Negociado de la Tasación del Departamento de Hacienda en el sentido de que

el hogar no ha sido tasado para fines contributivos, o que está exento del pago de contribuciones.

4) Copia del plano o croquis debidamente aprobado por la Junta de Planificación.

5) Especificaciones y presupuesto de la obra a construirse.

6) Fotografía del hogar después de hecha la ampliación, si ésta cambia la estructura exterior.

Artículo 6

En caso de solicitud de préstamo para construcción o ampliación, el solicitante deberá presentar al Sistema un contrato de construcción en que el contratista se compromete a llevar a cabo la obra de acuerdo con los planos y especificaciones, y el precio convenido. Cuando el préstamo solicitado sea mayor de $1,000, el solicitante deberá presentar al Sistema, además del contrato de construcción, una fianza ("performance bond") prestada por el contratista a través de una compañía de seguros, en garantía del cumplimiento del contrato de construcción.

Artículo 7

Las inspecciones del hogar a construirse o a ampliarse, y los anticipos a hacerse al prestatario, se regirán por las siguientes disposiciones:

1) El prestatario vendrá obligado a solicitar inspecciones de la obra directamente al Sistema durante las siguientes etapas de construcción, y el Sistema hará los anticipos con cargo al préstamo, tomando en consideración las recomendaciones del ingeniero:

a) Cuando el terreno haya sido replanteado, las excavaciones hechas para los cimientos y se haya colocado el acero, pero sin haberse vaciado el hormigón.

b) Cuando la obra llegue al punto en que se instale el falso piso del techo, incluyendo los tubos para los alambres de electricidad y los tubos de plomería, pero

aún no se haya vaciado el hormigón de la torta. En los casos de edificios de dos plantas, se realizarán dos inspecciones individuales, la primera cuando el falso piso de la torta del techo de la primera planta esté en la etapa arriba descrita y la segunda para igual condición en el techo de la segunda planta.

c) Cuando se haya terminado el empañetado, las guarniciones interiores y el acabado de las paredes y pisos y se haya arrimado pero no instalado el equipo sanitario y de plomería.

d) Cuando la casa esté lista para ser ocupada y se haya extendido el correspondiente permiso de uso.

2) Cuando se trate de un préstamo para ampliación, las inspecciones no se regirán por las etapas descritas anteriormente, sino que el ingeniero determinará las inspecciones que deberá hacer en cada caso, según la índole o magnitud de la ampliación. Los pagos al prestatario tampoco se regirán por etapas, sino que el Administrador hará dichos pagos tomando en consideración las recomendaciones del ingeniero.

Artículo 8 - Disposicones Generales

1) Al considerar una solicitud de préstamo, el Administrador verificará la información que considere necesaria en cuanto al empleado y su cónyuge.

2) El Administrador utilizará servicios de ingeniero, con experiencia en tasación y construcción de hogares, para el estudio de planos, especificaciones y presupuestos, tasación de hogares e inspección de las obras a construirse. Los gastos en que se incurra por estos conceptos serán pagados por el solicitante o el prestatario. o según los dispuesto en el apartado (13) de este Artículo.

3) El Administrador utilizará servicios de abogado para la investigación de títulos en el Registro de la Propiedad, preparación de escrituras, trámite de inscripción el el Registro, y cualquier otro trabajo de índole legal relacionado con la concesión de préstamos hipotecarios. Los gastos en que se incurra por estos conceptos serán pagados por el solicitante o el prestatario. o según los dispuesto en el apartado (13) de este Artículo.

4) Todo préstamo estará garantizado por primera hipoteca sobre el hogar y a favor del Sistema; por las aportaciones acumuladas y que se acumulen a favor del prestatario en el Sistema, y por el beneficio que en caso de muerte del prestatario pueda corresponder a sus herederos o a la persona o personas que él hubiere designado como beneficiarios.

5) El prestatario asegurará el hogar objeto del préstamo a favor del Sistema con una compañía debidamente registrada y autorizada para hacer negocios de seguro en Puerto Rico. El seguro cubrirá los riesgos que sean exigidos por el Sistema de acuerdo con las normas establecidas por la Oficina del Superintendente de Seguros de Puerto Rico.

6) Las obras de construcción o ampliación se llevarán a cabo en un término máximo de cuatro meses, y el contratista se comprometerá a hacer la obra en ese término. El Administrador podrá extender el referido término cuando determine que la obra no ha podido terminarse por causas de fuerza mayor.

7) El prestatario vendrá obligado a pagar intereses sobre los anticipos que se hagan a su favor hasta la fecha en que empiecen los descuentos de su sueldo para pagar el préstamo. Dichos intereses serán deducidos del último pago que se haga al prestatario.

8) El importe de las primas de seguro correspondientes al primer año y las contribuciones sobre la propiedad acumuladas a partir del 30 de junio del último año contributivo, se depositarán en el Sistema en o antes de la firma de las escrituras de hipoteca.

9) El pago del monto total del préstamo, incluyendo principal, intereses, seguros y contribuciones sobre la propiedad, se prorratearán en pagos mensuales que se descontarán del sueldo del prestatario durante el término por el cual se haya concedido el préstamo.

10) La propiedad o parte de la misma no podrá destinarse a usos comerciales o industriales.

11) El Administrador podrá autorizar la venta del hogar, pero el prestatario liquidará el total adeudado al Sistema, mas una prima adicional equivalente a los intereses del mes siguiente al último plazo vencido, mas los gastos legales correspondientes.

12) Cuando el prestatario cese como participante del Sistema, vendrá obligado a efectuar sus pagos directamente al Sistema dentro del término de quince (15) días siguientes a la fecha del vencimiento de cada pago. Transcurrido dicho término, el prestatario pagará un recargo por mora equivalente al 5% de cada pago vencido. 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.

13) Se autoriza al Administrador para que cuando la División de Retiro sea la que preste el servicio de investigación de títulos o que preste los servicios de ingeniero, haciendo uso de empleados regulares de la División de Retiro, cargue al prestatario como gastos por estos servicios (service charge) la cantidad de quince dólares ($15.00) por ambos conceptos, en vez de cualquier otro cargo dispuesto para estos fines que estuviera en consonancia con lo establecido en los apartados (2) y (3) de este Artículo.

Artículo 9

El presente Reglamento deroga en todas sus partes el Reglamento para la concesión de préstamos hipotecarios aprobado el 27 de octubre de 1953 y 24 de julio de 1957.

Aprobado por la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades en San Juan de Puerto Rico, a los 22 días del mes de agosto de 1967.

(Fdo.) ELIAS RIVERA
Presidente

CERTIFICO:

(Fdo.) JULIO VIGOREAUX
Secretario