NUM. 2127
FECHA 7 de julio de 1976 8:00 A.M.

APROBADO JUAN A. ALBORS
Secretario de Estado
POR: María de Hoyo de Díaz
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA LA CONCESION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Preámbulo

En virtud de las disposiciones del Artículo 19 de la Ley Núm. 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 éstas.

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.

ARTICULO 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, y Ley Núm. 12, aprobada el 19 de octubre de 1954, según ha sido enmendada o lo sean en el futuro.

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 o sujeta al Régimen de la Propiedad Horizontal 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 concede un préstamo hipotecario, y su cónyuge, en caso de ser éste participante.

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.

ARTICULO 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 doce (12) meses. Si el empleado está en periodo 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 $3,000 y una máxima de $40,000.00.

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

5. El pago mensual se ajustará, hasta donde sea posible a las normas establecidas por la Administración Federal de Hogares. En cuanto a determinar el pago mensual máximo que pueda hacer el prestatario se tomará en

consideración la fuente de los ingresos del participante, su cónyuge, así como los compromisos de éstos.

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 por ciento máximo asegurable por la Administración Federal de Hogares; por los primeros $25,000.00, 97% de dicha tasación, entre los $25,001.00 y $35,000.00, 85% y 80% del exceso hasta la cantidad máxima que de tiempo en tiempo fije la Junta como el máximo a prestar cuando el hogar sea de hormigón armado o materiales sustitutos. No podrá exceder del 60% 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. En caso de liquidación del préstamo antes de su vencimiento, el prestatario pagará todo lo adeudado al Sistema más una prima adicional equivalente a los intereses que se devengarían hasta el mes siguiente al próximo pago a vencer, más los gastos legales correspondientes.

9. Los préstamos hipotecarios devengarán el interés anual que de tiempo en tiempo fije la Junta de Síndicos.

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. Una vez aprobado el préstamo se le comunicará al prestatario los términos y condiciones del mismo. Este compromiso entre el Sistema y el prestatario estará en vigor por un período de doce (12) meses si el préstamo es sobre una nueva estructura y de seis (6) meses si el préstamo es sobre una estructura en existencia.

12. El hogar deberá estar radicado en Puerto Rico.

ARTICULO 3

En caso de solicitud de préstamo para compra de un hogar, o cancelación de hipoteca sobre un hogar, el solicitante deberá someter aquella información que le sea requerida por el Administrador. Esta deberá incluir lo siguiente:

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.

ARTICULO 4

En caso de solicitud de préstamo para construcción, el solicitante deberá someter aquella información, documentación, que le sea requerida por el Administrador, ésta deberá incluir lo siguiente:

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 podrá anticipar al prestatario hasta el 95% del valor de tasación del solar.

ARTICULO 5

En caso de solicitud de préstamo para ampliación, compra o cancelación de hipoteca, el solicitante deberá someter aquella información y documentos que le sea requerido por el Administrador. Esta deberá incluir lo siguiente:

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.

ARTICULO 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. El Administrador requerirá la prestación de aquellos seguros y fianzas por entidades aceptables al Sistema que estime necesarias para garantizar la terminación total del proyecto de construcción objeto del préstamo.

ARTICULO 7

El prestatario acreditará en forma aceptable para el Administrador la inversión de la diferencia entre el costo total del proyecto, incluyendo el valor del solar y la cantidad aprobada en préstamo con anterioridad a cualquier desembolso por parte del Sistema.

ARTICULO 8

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 etapas de construcción que adelante se indican, 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.

ARTICULO 9 - Disposiciones Generales

1. Al considerar una solicitud de préstamo el Administrador verificará la información que considere necesaria en cuanto al empleado y su cónyuge. Los gastos en que incurra el Sistema por éstos conceptos serán pagados por el solicitante o el prestatario.

2. El Administrador utilizará servicios de ingenieros, 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.

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

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

5. El prestatario asegurará el hogar objeto del préstamo a favor del Sistema con una compañía aceptable para el Sistema a juicio del Administrador, debidamente registrada y autorizada para hacer negocios de seguros en Puerto Rico. El seguro cubrirá los riesgos que sean exigidos por el Sistema de acuerdo con las normas requeridas por las instituciones que se dedican al financiamiento de bienes inmuebles.

6. Las obras de construcción y ampliación se llevarán a cabo en un término máximo de seis (6) meses y el contratista se comprometerá a llevar a cabo la obra en ese término. El Administrador podrá extender el referido término cuando a su juicio existan causas que justifiquen dicha extensión. En ningún caso el término para el desarrollo de la obra objeto del préstamo excederá de doce (12) meses a no ser que medien circunstancias de fuerza mayor y seriedad tal que justifiquen una extensión de dicho término.

7. El prestatario vendrá obligado a pagar intereses sobre los anticipos que se hagan a su favor hasta la fecha en que se 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. Se descontará del sueldo del prestatario mensualmente y durante el término del préstamo:

a. Los plazos del principal, los intereses y los gastos de mantenimiento en caso de inmuebles sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal.

b. El monto de las contribuciones territoriales y seguros prorrateados en mensualidades.

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, 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.

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. En caso de que el Administrador acepte un plan de pago para re-instalar 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 de dicha deuda.

14. En caso de solicitud para liberación de terreno en fincas hipotecadas con el Sistema, el Administrador hará una evaluación del caso que incluirá, entre otras, una tasación del remanente para verificar si el valor de ésta es suficiente para garantizar el crédito hipotecario establecido. Los costos de esta evaluación y tasación deberán ser pagados por el deudor hipotecario aunque la propuesta segregación no sea aceptada.

15. Una vez aprobado el préstamo, el Administrador citará al solicitante y aquellas personas cuya presencia sea necesaria para la firma de escrituras, por correo certificado con acuse de recibo, con no menos de doce (12) días laborables de antelación, para que comparezcan a otorgar los documentos públicos necesarios para formalizar la transacción. De no comparecer para la firma de estos documentos en la fecha citada, se le citará nuevamente dentro de un término de diez (10) días laborables, utilizando el mismo procedimiento seguido en la primera citación. Además, se le apercibirá de que si no comparece a esta

segunda cita, se dará por cancelado el compromiso existente y deberá pagar los gastos en que incurra este Sistema en la tramitación de estos documentos.

ARTICULO 10

El presente Reglamento deroga en todas sus partes el Reglamento para la concesión de préstamos hipotecarios aprobado el 22 de agosto de 1967.

Aprobado por la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico y sus Instrumentalidades en San Juan, Puerto Rico a 28 de abril de 1976.

Luis E. Vázquez Rodríguez
Secretario

Salvador E. Casellas
Presidente

C E R T I F I C A C I O N

CERTIFICO: Que el presente es copia fiel y exacta del Reglamento para la concesión de préstamos hipotecarios aprobado el 22 de agosto de 1976 por la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno y la Judicatura, conforme a la Ley Número 447 del 15 de mayo de 1951, según enmendada.

En San Juan, P.R., a de julio de 1976.

MARIO L. PANIAGUA
Administrador