5559

REGLAMENTO PARA LA CONCESION Y ADMINISTRACION DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

TABLA DE CONTENIDO

5559

Páginas

1 - TITULO 1

2 - APLICABILIDAD Y PROPOSITO 1

3 - BASE LEGAL 2

4 - DEFINICIONES 2

5 - PRE-CUALIFICACION DEL SOLICITANTE 7

6 - PROPOSITOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO 7

7 - MARGEN PRESTATARIO 9

8 - CAPACIDAD DE PAGO 10

9 - CUANTIA, TERMINOS Y CONDICIONES DE LOS PRESTAMOS 11

10 - GARANTIA DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS 12

11 - CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD A HIPOTECARSE 13

12 - PROPIEDADES O ESTRUCTURAS QUE NO SERAN ACEPTADAS PARA PRESTAMOS HIPOTECARIOS 15

13 - TASACIONES 16

14 - RADICACION, APROBACION Y REVISION 17

15 - SEGURO DE VIDA HIPOTECARIO 17

16 - TRAMITES ADMINISTRATIVOS 18

17 - SEGURO DE PROPIEDAD 19

18 - SEGURO DE INUNDACIONES 21

19 - SEGURO DE TITULO 21

20 - CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD 21

21 - CIERRRE DEL PRESTAMO 22

22 - CUSTODIA DE LA COLATERAL Y DEL EXPEDIENTE 23

23 - FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCION, AMPLIACION O MEJORAS 23

24 - TERMINO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCION O MEJORAS 24

25 - COMITE EVALUADOR CONTROL DE CALIDAD 24

26 - DESCUENTOS DE NOMINA PARA PAGO DE PRESTAMOS 25

27 - OBLIGACION DE PAGO Y RECARGOS 25

28 - CONTABILIDAD DE LOS PAGOS 27

29 - COBRO DE PRESTAMOS ATRASADOS 28

30 - QUIEBRAS 28

31 - SEGREGACION Y LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA 29

32 - CUANDO EL CONYUGE ES MAESTRO, AMBOS SE CONVIERTEN EN DEUDORES 30

33 - OTRAS CONDICIONES 30

34 - FORMULARIOS Y ORDENES ADMINISTRATIVAS 32

35 - ESCRITURAS Y DOCUMENTOS LEGALES 33

36 - CUMPLIMENTACION E INTERPRETACION 33

37 - CLAUSULA DE SALVEDAD 34

38 - ENMIENDAS 34

39 - CLAUSULAS DE DEROGACION 34

40 - VIGENCIA 35

Núm. 5559
25 de julio de 1997 4:10 p.m.
Fecha:
Aprobado: Norma Burgos
Secretaria de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE RETIRO PARA MAESTROS
HATO REY, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA LA CONCESION Y ADMINISTRACION DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

ARTICULO 1 - TITULO

Este Reglamento se conocerá como "Reglamento para la Concesión y Administración de Préstamos Hipotecarios de la Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico".

ARTICULO 2 - APLICABILIDAD Y PROPOSITO

La Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico adopta este Reglamento con el propósito de establecer las normas y guías que habrán de aplicarse en la concesión de préstamos hipotecarios a los miembros del Sistema de Retiro para Maestros.

En la administración e interpretación de este Reglamento, la Junta de Retiro para Maestros se guiará por la finalidad o propósito principal

de ayudar a los miembros del Sistema a adquirir su propio hogar, mediante la concesión de un mecanismo de financiamiento adecuado, armonizando, sin embargo, 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.

ARTICULO 3 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta en virtud de las facultades concedidas a la Junta de Retiro para Maestros, en las Secciones 12 y 36 de la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada.

ARTICULO 4 - DEFINICIONES

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

1. Ley : Significa la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada.

2.	Junta	:	Significa la Junta de Directores de la Junta de Retiro para Maestros.
3.	Secretario (a) Ejecutivo (a):		Significa el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) de la Junta de Retiro para Maestros.
4.	Fondo	:	Significa el Fondo de Anualidades y Pensiones para Maestros de Puerto Rico, creado por la Ley 218 del 6 de mayo de 1951.
5.	Sistema	:	Significa toda organización creada por la Ley 218 del 6 de mayo de 1951 para conceder Anualidades, Pensiones y Préstamos a los Maestros.
6.	Aportaciones	:	Significa aquellas cantidades de dinero descontadas periódicamente de la retribución

de un maestro activo o pagadas por éste para ser ingresadas al Sistema.

7. Maestro : Significa todo funcionario con licencia válida para ejercer como maestro y que sea participante del Sistema de Anualidades y Pensiones para Maestros, según la Ley 218 del 6 de mayo de 1951.

8. Prestatario : Significa todo participante que cumpla con los requisitos de elegibilidad establecidos en este Reglamento y a quien se le conceda un (1) préstamo con garantía hipotecaria.

9. Hogar Propio : Significa cualquier bien inmueble residencial, incluyendo estructura y solar,

propiedad del participante y su cónyuge, en el cual éstos tengan en su lugar de residencia principal, en cualquier unidad de vivienda de dicho inmueble, aunque el mismo tenga más de una (1) unidad de vivienda y no la usen como residencia principal. Así mismo, 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 esté disponible, su lugar de residencia principal. También este término incluirá cualquier apartamento sujeto al régimen

de propiedad horizontal.

10. Deudor Hipotecario Asegurado : Significa cualquier participante a quien la Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico le haya concedido un préstamo con garantía hipotecaria, cuyo balance no haya sido saldado y haya quedado cubierto por el seguro de vida.

11. Seguro de Vida Hipotecario : Significa el seguro de vida establecido por la Junta, compulsoriamente, para sus prestatarios cuyo propósito es saldar el balance del préstamo hipotecario en caso de fallecimiento del prestatario. Este término será sinónimo de "Seguro de Vida Colectivo".

ARTICULO 5 - PRE-CUALIFICACION DEL SOLICITANTE

5.1 - Todo solicitante que interese obtener un préstamo hipotecario tendrá que reunir los siguientes requisitos para que se le considere su solicitud:

(a) tener contrato Permanente o Probatorio y estar cotizando al Sistema;

(b) tener cotizado al Sistema un período no menor de veinticuatro (24) meses al momento de radicar la solicitud del préstamo;

(c) ser mayor de edad y tener capacidad legal para contratar;

(d) tener en los últimos dos (2) años un historial de crédito satisfactorio;

(e) cualificar para quedar cubierto por el seguro de vida hipotecario.

ARTICULO 6 - PROPOSITOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

6.1 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) podrá conceder préstamos con garantía de primera o segunda hipoteca, según la Junta lo

determine de tiempo en tiempo, a la luz de los criterios de inversiones que haya adoptado y de acuerdo a la disponibilidad de fondos. La concesión de los préstamos se hará según el siguiente orden de prioridad:

(a) compra de solar con estructura residencial nueva o usada, para hogar propio. Este tipo de préstamo podrá concederse para incluir mejoras a la estructura a ser adquirida;

(b) compra de apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal, para hogar propio. Este tipo de préstamo podrá concederse para incluir mejoras al apartamento a ser adquirido;

(c) construcción de estructura residencial para hogar propio, en solar propiedad de solicitante;

(d) compra de solar y construcción de estructura residencial para hogar propio;

(e) mejoras a la estructura residencial que sea el hogar propio del solicitante;

(f) para cancelar deudas hipotecarias que graven el hogar del

solicitante, construídas por los menos doce (12) meses antes de la solicitud.

(g) para pagar participaciones en la partición de bienes gananciales o de herencias, siempre que el solicitante o su sociedad legal de gananciales, adquieran el cien por ciento (100%) del dominio de la propiedad que servirá de colateral;

(h) compra de solar o finca;

(I) para la construcción de segundas plantas o apartamentos en su hogar propio, para fines residenciales como unidades adicionales de vivienda;

(j) para consolidar deudas personales;

(k) aquellos préstamos con garantía hipotecaria que determine la Junta.

ARTICULO 7 - MARGEN PRESTATARIO

7.1 - La cuantía máxima a concederse en un préstamo será hasta la cantidad que de tiempo en tiempo la Junta determinarse a la luz del comportamiento de los mercados de bienes inmuebles.

7.2 - El préstamo a concederse no podrá exceder el por ciento del valor total de garantía hipotecaria que determine la Junta.

ARTICULO 8 - CAPACIDAD DE PAGO

8.1 - Se calculará que el pago mensual del préstamo hipotecario cumpla con las siguientes normas:

(a) el pago mensual nunca será mayor del setenta por ciento (70%) del sueldo neto del participante principal;

(b) que no sea mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del sueldo neto mensual del solicitante y su cónyuge, cuando el ingreso de éste último sea elegible;

(c) aquella suma que el maestro pueda pagar con la renta anual vitalicia estimada, si el maestro se retirase a la edad opcional del retiro o el pago determinado, la que sea menor;

(d) el ingreso del cónyuge se tomará en consideración para determinar la capacidad de pago, pero el descuento mensual se hará a un solo participante.

8.2 - Para los efectos de este Reglamento se entenderá por sueldo neto la paga neta recibida mensualmente por el solicitante y su

cónyuge, si es casado. Los ingresos serán evidenciados mediante verificación de empleo emitida por el patrono y talonarios de pago recibidos en los cuales se indique las deducciones.

8.3 - Si los ingresos del cónyuge del solicitante provienen de la operación de un negocio propio o de rentas, se considerará como ingreso mensual neto una doceava (1/12) parte del ingreso anual neto por este concepto, sujeto a evidencia solicitada por la Junta.

8.4 - Se determinará la pensión estimada conforme al procedimiento que establezca el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) para determinar la capacidad de pago en caso de que el solicitante se acoja a los beneficios del retiro.

ARTICULO 9 - CUANTIA, TERMINOS Y CONDICIONES DE LOS PRESTAMOS

9.1 - En toda concesión de un préstamo con garantía hipotecaria, la cantidad final del préstamo será la menor que resulte de:

(a) el margen prestatario;

(b) la capacidad de pago;

(c) precio de la venta;

(d) balances de cancelación o deudas a cancelarse.

9.2 - Los gastos de cierre podrán incluirse en el financiamiento del préstamo si la suma total de ambas partidas no excede los límites del margen prestatario establecido en la regla 9.1.

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

9.4 - Los préstamos devengarán el interés anual que, de tiempo en tiempo, fije la Junta, el cual nunca excederá el interés máximo establecido por el Comisionado de Instituciones Financieras, pudiéndose establecer por la Junta un interés menor. El interés hipotecario de todo préstamos será el que esté vigente a la fecha de cierre.

9.5 - La Junta podrá fijar o modificar la cuantía, términos y condiciones cuando lo estime necesario.

ARTICULO 10 - GARANTIA DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

10.1 - Todo préstamo hipotecario estará garantizado en primera instancia con la hipoteca sobre bienes inmuebles a favor de la Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico.

10.2 - Además de la propiedad, los préstamos estarán garantizados en la siguiente forma:

(a) por el seguro de vida para cancelación de hipoteca, en caso de fallecimiento del asegurado;

(b) por las cuotas acumuladas en el Fondo a favor del prestatario o su cónyuge;

(c) los beneficios que en caso de muerte del prestatario puedan corresponder a sus beneficiarios o herederos.

ARTICULO 11 - CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD A HIPOTECARSE

11.1 - Toda estructura que sea objeto de préstamo hipotecario deberá ser de hormigón o de acero estructural y estar inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente a nombre del prestatario o a nombre de quien intente transferir su título. 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).

11.2 - 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 registral y la estructura existente a construirse deberá tener acceso propio a la vía pública, guardar las distancias requeridas por la reglamentación de zonificación y no violar ningún tipo de servidumbre establecido. Si la propiedad estuviese localizada en una zona rural, deberá contar con servicios de energía eléctrica, agua potable de acueducto y servicios de alcantarillado o de pozo séptico.

11.3 - Si la propiedad tuviese 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 está funcionando bien. 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 fuese 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 en pozo muro, se podrá aceptar esa condición, si a juicio del tasador el mismo está operando adecuadamente y no presenta problemas de funcionamiento ni a la salud.

11.4 - 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 prevalecientes en la industria de préstamos hipotecarios y las normas adoptadas por la Junta.

ARTICULO 12 - PROPIEDADES O ESTRUCTURAS QUE NO SERAN ACEPTADAS PARA PRESTAMOS HIPOTECARIO

12.1 - El Sistema de Retiro para Maestros no concederá préstamos hipotecarios sobre propiedades que estén situadas fuera de los

límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Tampoco otorgará préstamos con garantía hipotecaria sobre propiedades indivisas o usufructos.

12.2 - No se concederán préstamos para la compra de propiedades de construcciones mixtas excepto que estas sean terrazas, marquesinas, patios o elementos decorativos de madera.

12.3 - Si la estructura tuviese una segunda planta de madera, la propiedad no cualificará para préstamo.

ARTICULO 13 - TASACIONES

13.1 - Toda propiedad será evaluada por tasadores profesionales con licencia, seleccionados por el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a), previa acreditación de su reputación y experiencia mediante los documentos de cualificación y acreditación correspondientes. Este servicio no podrá ser prestado por empleados o funcionarios del sistema.

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

13.3 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) podrá reclutar los servicios de un profesional bajo contrato 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.

13.4 - El costo de toda tasación será pagado por el solicitante al momento de radicar la solicitud. Será el más bajo posible para el solicitante y no será mayor que el prevaleciente en la industria de préstamos.

ARTICULO 14 - RADICACION, APROBACION Y REVISION

14.1 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) delineará las normas y lo procedimientos necesarios para la radicación y aprobación de préstamos con garantía hipotecaria.

ARTICULO 15 - SEGURO DE VIDA HIPOTECARIO

15.1 - El Sistema mantendrá en vigor un "Plan de Seguro de Vida Colectivo", establecido para asegurar el balance de los préstamos con garantía hipotecaria otorgados.

15.2 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) establecerá el trámite administrativo y el procedimiento de contabilidad para la implantación de este seguro de vida.

15.3 - Será requisito para otorgar el préstamo, ser elegible para acogerse al seguro de vida hipotecario.

ARTICULO 16 - TRAMITES ADMINISTRATIVOS

16.1 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) contratará los servicios de notarios, tasadores e investigadores de título y fijará sus obligaciones y responsabilidades.

16.2 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) 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. Estos costos serán pagados por el solicitante.

16.3 - Los notarios contratados, en casos de segunda hipoteca deberán garantizar la inscripción de la misma como primer o segundo rango.

16.4 - Previo al cierre de todo préstamo se obtendrá un estudio de título de la propiedad para determinar la titularidad del inmueble y la existencia de embargos, gravámenes o restricciones que pesen sobre dicho inmueble. Ningún empleado o funcionario del Sistema hará estudios de título para el cierre de un préstamo.

16.5 - Los notarios e investigadores de título estarán cubiertos por fianzas o seguros razonables debidamente endosados a favor de la Junta de Retiro para Maestros, que respondan por los errores que puedan cometer en el estudio de título o escrituras que impidan la inscripción de la hipoteca.

ARTICULO 17 - SEGURO DE PROPIEDAD

17.1 - Todo préstamo tendrá un seguro compulsorio para cubrir

riesgos a la propiedad objeto del préstamo con garantía hipotecaria, con una compañía de seguros autorizada por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico o aquella que provea la Junta.

17.2 - Las primas se pagarán anualmente por adelantado y la cubierta será extensiva por términos mínimos de un (1) año durante la vigencia del préstamo.

17.3 - El solicitante mantendrá su opción de escoger un corredor o agente de seguros de su preferencia.

17.4 - Las pólizas deberán cubrir riesgos de fuego, terremoto y huracán. La Junta podrá requerir cubiertas adicionales cuando las circunstancias lo ameriten para proteger la colateral.

17.5 - 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, asimismo, el endoso del acreedor hipotecario a favor de la Junta.

17.6 - El prestatario tendrá derecho de aumentar la cubierta del seguro para cubrir su patrimonio y la prima adicional se le cobrará en el pago mensual de la hipoteca.

17.7 - Cualquier compensación por daño a la propiedad será evaluada por el personal designado por la Junta de Retiro para Maestros previo a la autorización o endoso del pago. Se establecerán los procedimientos adecuados para el desembolso de manera que la garantía hipotecaria no se afecte.

17.8 - El valor de la póliza o participación debe cubrir por lo menos el ochenta por ciento (80%) del valor de la propiedad, según informe del tasador contratado por la Junta de Retiro para Maestros.

ARTICULO 18 - SEGURO DE INUNDACIONES

18.1 - En aquellos casos en los cuales la propiedad esté ubicada en áreas de riesgo de inundaciones, se exigirá la adquisición del seguro por inundaciones. Igualmente se exigirá el seguro cuando la propiedad esté ubicada dentro de otra clasificación y así lo recomiende el tasador.

ARTICULO 19 - SEGURO DE TITULO

19.1 - La Junta podrá exigir que todo préstamo tenga un seguro de título que garantice la inscripción en rango de primera y/o

segunda hipoteca. El costo de esta póliza será pagado por el prestatario y se le cobrará como parte de los gastos de cierre.

ARTICULO 20 - CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD

20.1 - Toda propiedad sobre la cual se otorgue un préstamo con garantía hipotecaria tendrá expediente contributivo. Si no tuviese expediente, el solicitante obtendrá documento oficial del Departamento de Hacienda o 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 a la Junta. Se le apercibirá de su responsabilidad de pagar cualquier deuda contributiva que pueda emitirse en el futuro.

ARTICULO 21 - CIERRE DEL PRESTAMO

21.1 - El cierre del préstamo se efectuará de conformidad con los términos y condiciones establecidos para la aprobación del mismo. Al cierre del préstamo se cobrarán los costos

normales de la transacción incluyendo el descuento hipotecario que fije la Junta para la futura venta de la hipoteca, si en su día la Junta determinase cobrar dicho descuento. De no venderse la hipoteca en el mercado secundario transcurrido un (1) año de otorgado el préstamo, se devolverá esta partida al prestatario. Como parte de los gastos de cierre, se podrá cobrar una comisión de originación para cubrir parte de los costos de procesar y cerrar el préstamo. También se cobrarán al momento del cierre, los gastos de seguros e intereses pagados por adelantado que apliquen. Estos costos serán detallados en un informe escrito que se entregará al prestatario.

ARTICULO 22 - CUSTODIA DE LA COLATERAL Y DEL EXPEDIENTE

22.1 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) será responsable de la custodia de los documentos de la colateral de todos los préstamos, la cual 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.

ARTICULO 23 - FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCION, AMPLIACION O MEJORAS

23.1 - En casos de préstamos para construcción o mejoras, la Junta requerirá la prestación de fianzas o seguros para garantizar la ejecución de la obra conforme a las especificaciones y en el tiempo acordado.

ARTICULO 24 - TERMINO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCION O MEJORAS

24.1 - En todo préstamo de construcción o mejoras se establecerá por escrito los términos y condiciones para efectuar la obra. Dichos términos y condiciones serán fijados por el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a).

24.2 - Todo préstamo de construcción comenzará a amortizar al séptimo mes de su otorgamiento, aunque no se haya desembolsado en su totalidad.

ARTICULO 25 - COMITE EVALUADOR CONTROL DE CALIDAD

25.1 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) nombrará un Comité Evaluador de Control de Calidad para que en su nombre y representación, evalúe la calidad de la concesión y administración de préstamos. Este Comité estará compuesto por tres (3) empleados del Sistema. Los miembros del Comité ocuparán sus puestos a voluntad del Secretario (a) Ejecutivo (a) durante el término que ésta establezca.

25.2 - El Comité rendirá un informe periódicamente al Secretario (a) Ejecutivo (a), este lo evaluará y determinará cuales de las recomendaciones del Comité deben ser adoptadas, impartirá las instrucciones necesarias y supervisarán la ejecución de sus instrucciones.

ARTICULO 26 - DESCUENTOS DE NOMINA PARA PAGO DE PRESTAMOS

26.1 - Los pagos se harán descontándolos del sueldo que perciba el maestro y lo autorizará firmando el Pagaré.

26.2 - Si el prestatario fuere trasladado a otra posición en el Gobierno de Puerto Rico o cualesquiera de sus Municipios o Instrumentalidades Públicas, el pago se descontará de su sueldo mensual mediante su autorización.

26.3 - Si el maestro se pensiona, el descuento se efectuará del pago de su pensión.

ARTICULO 27 - OBLIGACION DE PAGO Y RECARGOS

27.1 - Los pagos mensuales del préstamo vencen el día primero del mes y corresponden a mensualidades vencidas. La fecha del primer pago del préstamo se determinará previo al cierre y se informará al prestatario en el momento del cierre.

27.2 - Todo pago incluirá:

(a) principal

(b) intereses

(c) seguro de vida

(d) seguro de propiedad

(e) contribuciones sobre la propiedad (si aplica)

(f) seguro contra inundaciones (si aplica)

(g) cualquier otra cantidad autorizada por ley o por reglamento

27.3 - Los pagos se aplicarán siguiendo la tabla de amortización que surge de los datos originales del préstamo.

27.4 - Los pagos incompletos no serán acreditados al préstamo. En su lugar, se acreditarán a una reserva sin distribuir.

27.5 - Si el pago mensual no se recibiese, se notificará de inmediato al prestatario y a su patrono, se les requerirá que efectúen el pago directo de las mensualidades, más el recargo correspondiente que determine la Junta.

27.6 - Todo prestatario a quien no se le haga el descuento conforme a la Regla 26 de este Reglamento, viene obligado a hacer los pagos directos a la Junta y deberá informarlo por escrito al Secretario (a) Ejecutivo (a) sin dilaciones.

27.7 - El Sistema cobrará un cargo por cada cheque devuelto de acuerdo a las normas prestatarias establecidas. Podrá negarse a aceptar cheques personales a prestatarios que previamente hayan expedido cheques sin fondos y solamente aceptarles efectivo, cheques certificados, cheques oficiales o giros a

nombre del Secretario de Hacienda.

27.8 - Si el prestatario se desvincula del servicio y decide aplicar sus aportaciones al préstamo, el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) aplicará las aportaciones al préstamo adeudado. Si tiene diez (10) o más años de servicios acreditados, deberá renunciar a su derecho a pensión, de acuerdo a las normas establecidas, para que proceda la transacción.

ARTICULO 28 - CONTABILIDAD DE LOS PAGOS

28.1 - Mensualmente, a más tardar el día dieciséis (16) del mes, se debe recibir del patrono del prestatario el informe de los pagos remitidos por descuento de nómina.

ARTICULO 29 - COBRO DE PRESTAMOS ATRASADOS

29.1 - Todo préstamo cuya mensualidad no haya sido recibida para el día diecisiete (17) del mes se considerará en atraso, y a partir de ese día, el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) podrá iniciar gestiones de cobro.

29.2 - Los honorarios pactados en la Escritura de Hipoteca en

Garantía de Pagaré pueden ser cobrados o cargados a la deuda, tan pronto se inicie el proceso legal mediante la radicación de la demanda.

ARTICULO 30 - QUIEBRAS

30.1 - El expediente del préstamo se mantendrá al día en cuanto a la notificación de quiebras. Los trámites realizados y disposición final del caso. Se establecerán Normas y Procedimientos que apliquen en aquellos casos de maestros acogidos a la Ley de Quiebras.

ARTICULO 31- SEGREGACION Y LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

31.1 - Cualquier prestatario podrá solicitar al Secretario (a) Ejecutivo (a), que le permita la liberación parcial de un predio de terreno de una finca hipotecada con la Junta de Retiro para Maestros. La Solicitud de Liberación, estará acompañada de un Plano de Segregación y Permiso de Segregación aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) correspondiente a la finca que se pretende segregar y depósito

para tasación y estudio de título.

31.2 - Una vez aprobada la segregación del solar por parte del Secretario (a) Ejecutivo (a), el notario seleccionado por el prestatario someterá a la División Legal el proyecto de escritura para su revisión previo a la firma del documento. El notario presentará al Registro de la Propiedad la debida Escritura de Segregación y Liberación.

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

31.4 - La Junta puede requerir que el participante mantenga una equidad sobre el remanente de la propiedad una vez efectuada la segregación como requisito para autorizar la transacción.

ARTICULO 32- CUANDO EL CONYUGE ES MAESTRO, AMBOS SE CONVIERTEN EN DEUDORES

32.1 - Cuando el cónyuge es maestro y se considera en la determinación del margen prestatario ambos se convierten en deudores; responden y deben cumplir con las condiciones, reglamentos y normas prestatarias que aplican a un prestatario.

ARTICULO 33 - OTRAS CONDICIONES

33.1 - Además de otras causas establecidas en este Reglamento o en las Escrituras de Constitución de Hipoteca, el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) podrá declarar vencida la deuda y comenzar procesos de ejecución cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

(a) cuando el prestatario venda o ceda el inmueble hipotecado sin haber sido previamente autorizado por el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a);

(b) cuando el prestatario abandone la propiedad;

(c) cuando la propiedad se destine a un uso que pueda afectar negativamente el valor de la misma con relación a la deuda con la Junta o se exponga a un riesgo no asegurado;

(d) cuando el prestatario no termine las obras de construcción, ampliación o mejoras, según lo pactado;

(e) cuando se determine que la solicitud o los documentos sometidos para el trámite de obtención del préstamo contenían información falsa o fraudulenta;

(f) cuando el prestatario incumpla los términos y condiciones de la Escritura de Constitución de Hipoteca o lo dispuesto en este Reglamento.

33.2 - Cuando el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) tenga conocimiento de la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias enumeradas en la Regla 33.1 de este Reglamento, que requieran una inspección de la propiedad, ordenará que se efectúe dicha inspección para corroborar la información recibida.

33.3 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) le notificará al prestatario que se propone declarar la deuda vencida y le dará treinta (30) días calendarios para apelar la decisión. Si el prestatario hace caso omiso a la notificación y no toma acción alguna o no cumple con el acuerdo, el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) declarará vencido el préstamo.

33.4 - Al declarar vencida la deuda, se le reclamará al prestatario el principal adeudado, los intereses acumulados, cualquier sobre giro en las reservas, recargos acumulados y gastos legales.

ARTICULO 34 - FORMULARIOS Y ORDENES ADMINISTRATIVAS

34.1 - El (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) emitirá las Ordenes Administrativas, los Procedimientos Internos, Normas y Guías que sean necesarios para establecer las funciones, deberes y obligaciones a ejecutarse en cada área, división, oficina o negociado del Sistema. De este modo en (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) delimitará la responsabilidades de cada empleado o funcionarios en relación a la aprobación, proceso y administración de los préstamos con garantía hipotecaria otorgado por la Junta.

ARTICULO 35 - ESCRITURAS Y DOCUMENTOS LEGALES

35.1 - Las escrituras de constitución; cancelación y liberación de hipoteca y cualesquiera otra que se use para los préstamos, serán aprobadas por el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a).

35.2 Las escrituras sobre préstamos hipotecarios serán otorgadas en las Oficinas del Sistema, en aquellas fechas que fije el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) o su representante autorizado. En tales ocasiones el Oficial Pagador, expedirá los

correspondientes cheques. No obstante, el (la) Secretario (a) Ejecutivo (a) podrá autorizar que el otorgamiento de escrituras y la entrega de cheques, se lleve a cabo fuera de las Oficinas del Sistema.

ARTICULO 36 - CUMPLIMENTACION E INTERPRETACION

36.1 Este reglamento será cumplimentado e interpretado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada, en la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, denominada "Ley de Procedimientos Uniformes" y en la Ley 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, denominada "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979".

ARTICULO 37 - CLAUSULA DE SALVEDAD

37.1 La declaración de insconstitucionalidad o nulidad de cualquiera de estas Reglas o parte de ellas, no afectará la validez de las Reglas restantes.

ARTICULO 38 - ENMIENDAS

Toda enmienda o cambio a este Reglamento deberá efectuarse conforme a lo establecido en la Sección 2.1 de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ARTICULO 39 - CLAUSULAS DE DEROGACION

Se derogan expresamente las Secciones 18.10 a la 18.34 del Reglamento 4430 del 3 de abril de 1989, denominado "Reglamento del Sistema de Anualidades y Pensiones para Maestros". Se derogan, asimismo, todas las Reglas, Normas, Guías escritas y Procedimientos que estaban en uso para la concesión de préstamos con garantía hipotecaria y para la contratación del seguro de viga, para garantía del préstamo hipotecario.

ARTICULO 40 - VIGENCIA

Este Reglamento, comenzará a regir luego de su radicación y promulgación en el Departamento de Estado, de Conformidad con la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ADOPTADO Y APROBADO por la Junta de Directores de la Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico, en reunión celebrada en San Juan, Puerto Rico, el día 28 de agosto de 1996.

Víctor R. Fajardo Vélez
Presidente
Junta de Directores

Aurora I. Ramírez Vega
Secretaria Ejecutiva