Núm. 5452
Fecha: 9 de abril de 1999
Aprobado: Hon. Norma Burgos
Secretaria de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Servicios

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

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE LA JUNTA DE RETIRO PARA MAESTROS DE PUERTO RICO

ARTÍCULO 1 - TÍTULO

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

ARTÍCULO 2 - APLICABILIDAD Y PROPÓSITO

La Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico adopta este Reglamento con el propósito de establecer las normas y guías que se aplicarán 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 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 Retiro para Maestros, en las Secciones 12 y 36 de la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada.

ARTÍCULO 4 - DEFINICIONES

Los siguientes términos y frases, dondequiera que aparezcan usados en este Reglamento, tendrán el significado que 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 Ejecutivo	:	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 el Sistema de Anualidades y Pensiones para Maestros creado por la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada.
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 (persona natural) con certificación o licencia válida para ejercer como maestro, que sea participante del Sistema de Anualidades y Pensiones para Maestros según la Ley 218 del 6 de mayo de 1951 y, además, cumpla todos los requisitos que se establecen en el Artículo 5 de este Reglamento.

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 hipotecario.

9. Hogar Propio : Significa cualquier bien inmueble residencial, incluyendo estructura y solar, propiedad del participante, o del participante 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, asímismo, 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 : Significa cualquier participante a quien la Junta de Retiro para Maestros de Puerto Rico le haya concedido un préstamo hipotecario.

11. Seguro de Vida Colectivo : Significa el seguro de vida que establece la Ley 218 de 6 de mayo de 1951, según enmendada, y la Sección 27 del Reglamento 4430 aprobado por la Junta. Tal seguro tendrá carácter compulsorio para sus prestatarios y su propósito será saldar el balance del préstamo hipotecario en caso de fallecimiento del prestatario.

ARTÍCULO 5 – REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

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

(a) ser persona natural, tener contrato Permanente, Probatorio, estar en servicio activo 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 con el Sistema;

(e) ser elegible para la cubierta del "Seguro de Vida Colectivo".

ARTÍCULO 6 - PROPÓSITOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

6.1 - El Sistema, por conducto de su Secretario Ejecutivo, podrá conceder préstamos hipotecarios con rango de primera hipoteca, según lo establezca este Reglamento y en los siguientes casos:

(a) compra de solar con estructura residencial nueva o usada, para hogar propio. Este tipo de préstamo se puede conceder 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 se puede conceder para incluir mejoras al apartamento a ser adquirido;

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

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

(e) mejorar la estructura residencial que sea el hogar propio del solicitante.

(f) saldar deudas hipotecarias a la orden de otra institución bancaria que graven el hogar propio del solicitante, constituidas por lo 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) aquellos otros préstamos hipotecarios que determine la Junta. Se dispone sin embargo, que no se concederán

préstamos hipotecarios a personas jurídicas ni asociaciones.

ARTÍCULO 7 – LÍMITE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

7.1 - La Junta de Retiro para Maestros podrá conceder préstamos hipotecarios, sujeto a los siguientes límites:

(a) los préstamos hipotecarios para la adquisición de hogar propio, no excederán de cien mil dólares ($100,000.00), excepto cuando los solicitantes pretendan adquirir una propiedad inmueble para poseerla en común pro indiviso y todos los adquirientes cumplan los requisitos que establece el Artículo 5 de este Reglamento en cuyo caso el límite será ciento cincuenta mil dólares ($150,000.00).

Los préstamos hipotecarios para la adquisición de solares no excederán de cincuenta mil dólares ($50,000.00), excepto cuando los solicitantes pretendan adquirir un solar para poseerlo en común pro indiviso y todos los adquirientes cumplan los requisitos que establece el Artículo 5 de este Reglamento, en cuyo caso el límite será

setenta y cinco mil dólares ($75,000.00).

7.2 - No se concederán préstamos hipotecarios que excedan el noventa y dos por ciento (92%) del valor en el mercado (que determine el tasador del Sistema) del inmueble objeto de la solicitud, o su precio de adquisición, el que sea más bajo. En el caso de solicitudes de préstamos descritos en el Artículo 6.1 (f), la cantidad del préstamo concedido no podrá exceder el balance pendiente de la deuda hipotecaria a ser saldada.

ARTÍCULO 8 – MARGEN PRESTATARIO

8.1 - En la determinación del margen prestatario del solicitante el Sistema 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.

8.2 - 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.

8.3 - Se determinará la renta anual vitalicia estimada conforme a la fórmula que establece la Sección 19 (b) de la Ley 218, S.U.P.R.A.

ARTÍCULO 9 – TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS

9.1 - En toda concesión de préstamos hipotecarios la cantidad total del mismo dependerá del:

(a) margen prestatario del solicitante;

(b) valor en el mercado del inmueble, determinado por el tasador del Sistema, sujeto a los límites que establece el Artículo 7.2;

(c) precio de venta del inmueble objeto de la solicitud;

(d) balance de cancelación de deudas que afectan el inmueble en cuestión.

9.2 - 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 el Artículo 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 de Directores del Sistema, considerando la tasa que fije la Junta Financiera creada por la Ley 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, o, en su defecto, la libre competencia. El interés de todo préstamo hipotecario será el que esté vigente a la fecha de cierre.

9.5 - 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, sujeto a lo dispuesto en el Artículo 9.3.

ARTÍCULO 10 - GARANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

10.2 - Además de la propiedad inmueble, los préstamos hipotecarios responderán 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 esté vigente;

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

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

ARTÍCULO 11- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR

11.1 - Toda estructura objeto de la solicitud de préstamo hipotecario deberá ser (1) de hormigón, (2) acero estructural, (3) o de una combinación de las anteriores, cumpliendo ambas con el Código

de Construcción de Puerto Rico y estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del solicitante o de quien intente traspasar su dominio. En todo caso, los notarios contratados garantizarán la inscripción de la hipoteca a favor de la Junta de Retiro para Maestros con primer o segundo rango, de manera consistente con este Reglamento.

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 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 establecido.

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.

11.3 - 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 está funcionando bien. 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.

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.

ARTÍCULO 12 - PROPIEDADES O ESTRUCTURAS QUE NO SERAN ACEPTADAS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

12.1 - El Sistema no concederá préstamos hipotecarios sobre propiedades

que estén situadas fuera de los límites territoriales del Gobierno de Puerto Rico. Tampoco otorgará préstamos hipotecarios para adquirir porciones de fincas que no han sido segregadas conforme a la ley. No se concederán préstamos hipotecarios si la garantía ofrecida es el derecho de usufructo.

ARTÍCULO 13 - TASACIONES

13.1 - Toda propiedad será evaluada por tasadores profesionales con licencia, seleccionados por el Secretario Ejecutivo, previa acreditación de su reputación y experiencia mediante los documentos de 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 Secretario Ejecutivo 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 pagada por el solicitante al momento de radicar la solicitud mediante cheque o giro postal a favor del Secretario de Hacienda de Puerto Rico o a nombre de la Junta de Retiro para Maestros.

ARTÍCULO 14 - RADICACIÓN, APROBACIÓN Y REVISIÓN

14.1 - El Secretario Ejecutivo establecerá las normas y los procedimientos necesarios para la radicación y aprobación de préstamos hipotecarios.

ARTÍCULO 15 - SEGURO DE VIDA SOBRE EL BALANCE DEUDOR DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

15.2 - El Secretario Ejecutivo establecerá el trámite administrativo y el procedimiento de contabilidad y actuarial para la administración

del Seguro de Vida Colectivo.

ARTÍCULO 16 - TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

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

16.2 - El Secretario 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.

16.3 - 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 empleado o funcionario del Sistema hará estudios de título.

16.4 - Los notarios e investigadores de título estarán cubiertos por fianzas o seguros con cubiertas razonables debidamente endosados a

favor de la Junta de Retiro para Maestros, 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 de Retiro para Maestros con rango de primera hipoteca, o segunda hipoteca de manera consistente con este Reglamento.

ARTÍCULO 17 - SEGURO DE PROPIEDAD

17.1 - Todo préstamo hipotecario tendrá un seguro compulsorio para cubrir riesgos a la propiedad objeto del préstamo hipotecario, con una compañía de seguros autorizada por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico o aquella que provea la Junta. 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.

17.2 - En cada caso, el Sistema 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.

17.3 - 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.

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, así mismo, el endoso del acreedor hipotecario a favor de la Junta.

17.6 - 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.

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 en el mercado de la propiedad objeto del préstamo hipotecario, según informe del tasador contratado por la Junta de Retiro para Maestros.

ARTÍCULO 18 - SEGURO DE INUNDACIONES

18.1 - 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. Igualmente se exigirá el seguro cuando la propiedad esté ubicada dentro de otra clasificación y así lo recomiende el tasador.

ARTÍCULO 19 - SEGURO DE TÍTULO

19.1 - La Junta de Retiro para Maestros 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 20 - CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD

20.1 - Todo inmueble sujeto a hipoteca a favor de la Juntade Retiro para Maestros 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 a la Junta, apercibiéndolo de la responsabilidad de las partes bajo la Ley 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

ARTÍCULO 21 - CIERRE DEL PRÉSTAMO

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

21.2 - 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 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.

ARTÍCULO 22 - CUSTODIA DE LA COLATERAL Y DEL EXPEDIENTE

22.1 - El Secretario 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 23- FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS

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

ARTÍCULO 24 -TÉRMINO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCIÓN O MEJORAS

24.1 - En todo préstamo hipotecario para la construcción o mejoras se estipularán los términos y condiciones para efectuar la obra. Dichos términos y condiciones seránautorizados por el Secretario Ejecutivo.

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

ARTÍCULO 25 - COMITÉ EVALUADOR DE CONTROL DE CALIDAD

25.1 - El Secretario Ejecutivo 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 Ejecutivo durante el término que éste establezca.

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

ARTÍCULO 26 –MÉTODOS DE PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

26.1 - En los préstamos hipotecarios los pagos mensuales se efectuarán de la siguiente forma:

(a) Por descuento de nómina del sueldo mensual que perciba el maestro (deudor hipotecario). Se dispone además, que si dicho maestro fuere trasladado a otra posición en el Gobierno de Puerto Rico o cualesquiera de sus Municipios o Instrumentalidades, dicho pago también se descontará del sueldo mensual que perciba dicho deudor hipotecario. En

todos los casos, el maestro (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) Cuando el maestro (deudor hipotecario) se separe del servicio activo o deje de percibir su sueldo mensual, pagará directamente mediante cheque o giro emitido a la orden del Secretario de Hacienda de Puerto Rico o a nombre de la Junta de Retiro para Maestros.

(c) Si el maestro (deudor hipotecario) se pensiona, la deducción se efectuará contra su cheque mensual de renta anual vitalicia, para lo cual también prestará su consentimiento en el pagaré suscrito en la fecha de concesión del préstamo hipotecario.

ARTÍCULO 27 - OBLIGACIÓN DE PAGO Y RECARGOS

27.1 - 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.

27.2 - Todo pago incluirá:

(a) principal

(b) intereses

(c) seguro de vida

(d) seguro de propiedad

(e) contribuciones sobre la propiedad (sí aplica)

(f) seguro de inundaciones (sí aplica)

(g) cualquier otra cantidad autorizada por ley o por Reglamento.

27.3 - 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.

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 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.

27.6 - Todo prestatario a quien no se le haga el descuento conforme al Artículo 26 de este Reglamento, viene obligado a hacer los pagos directos a la Junta.

27.7 - El Sistema cobrará un cargo por cada cheque devuelto de acuerdo a las normas prestatarias establecidas. Sin embargo el Sistema 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 Secretario de Hacienda o a nombre de la Junta de Retiro para Maestros.

27.8 - Si el prestatario se desvincula del servicio podrá acreditar sus aportaciones al préstamo, y el Secretario Ejecutivo aplicará las aportaciones al préstamo adeudado, sujeto a la Ley 218,supra. Si el prestatario tiene diez (10) o más años de servicios acreditados, deberá renunciar a su derecho de pensión.

ARTÍCULO 28 - CONTABILIDAD DE LOS PAGOS

28.1 - 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 nómina.

ARTÍCULO 29 - COBRO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MORA

29.1 - Todo préstamo hipotecario cuyo pago mensual no haya sido recibido para el día diecisiete (17) del mes correspondiente, se considerará en mora, y a partir de ese día, el Secretario Ejecutivo podrá iniciar gestiones de cobro.

29.2 - 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 presentaciónde la demanda.

ARTÍCULO 30 - QUIEBRAS

30.1 - 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.

ARTÍCULO 31 - SEGREGACIÓN Y LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

31.1 - Toda solicitud sobre liberación parcial de un predio de terreno o porción de una finca de mayor cabida sujeta a hipoteca a favor de la Junta de Retiro para Maestros cumplirá todos los requisitos siguientes:

(a) El remanente de la propiedad objeto de la segregación, retendrá un valor suficiente para garantizar el balance del préstamo hipotecario a favor del Sistema, dicho extremo a ser corroborado por el tasador del Sistema.

(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 Sistema y que haya sido aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos o la Junta de Planificación.

(c) Un depósito para gastos de tasación y estudio de título.

31.2 - Una vez aprobada la segregación del solar y liberación por parte del Secretario Ejecutivo, el notario seleccionado por el prestatario

someterá a la Oficina de Asuntos Legales del Sistema el proyecto de escritura para su revisión, previo a la firma del documento.

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

31.4 - El Sistema 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 32 - ADQUIRENTES EN COMÚN PRO INDIVISO O EN CARÁCTER GANANCIAL

32.1 - En los casos que se solicite un préstamo hipotecario para la adquisición de un inmueble en común pro indiviso o de carácter ganancial, independientemente de lo dispuesto en el Artículo 26 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 de la Junta de Retiro para Maestros.

ARTÍCULO 33 - OTRAS CONDICIONES

33.1 - Además de otras causas establecidas en este Reglamento o en las

Escrituras de Constitución de Hipoteca, el Secretario Ejecutivo podrá declarar vencida la deuda y comenzar procesos de cobro de dinero y ejecución cuando ocurra cualesquiera de las circunstancias siguientes:

(a) cuando el prestatario o cualesquiera de los copropietarios del inmueble sujeto a hipoteca venda o ceda entre vivos su participación en el inmueble hipotecado sin haber sido previamente autorizado por el Secretario Ejecutivo;

(b) cuando el prestatario abandone la propiedad;

(c) cuando la propiedad sujeta a la hipotecase destine a un uso que pueda menoscabar el valor de la misma 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 hipotecario contienen información incompleta, 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 Secretario Ejecutivo tenga conocimiento de la ocurrencia de cualesquiera de las circunstancias enumeradas en el Artículo 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 - Al declarar vencida la deuda, se le reclamará al prestatario el principal adeudado, los intereses acumulados, cualquier sobregiro en las reservas, recargos acumulados, costas, honorarios de abogado y cualquier otra suma o concepto que se haya estipulado en el pagaré hipotecario.

ARTÍCULO 34 - FORMULARIOS Y ÓRDENES ADMINISTRATIVAS

34.1 - El Secretario 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, oficina o negociado del Sistema. De este

modo el Secretario Ejecutivo delimitará las responsabilidades de cada empleado o funcionario relacionado con la aprobación, proceso y administración de los préstamos hipotecarios otorgados por la Junta.

ARTÍCULO 35 - ESCRITURAS Y DOCUMENTOS LEGALES

35.1 - Las escrituras de constitución; cancelación y liberación de hipoteca y cualquier otra que se use para los préstamoshipotecarios, serán aprobadas por el Secretario Ejecutivo.

35.2 - Las escrituras sobre préstamos hipotecarios serán otorgadas en las oficinas principales del Sistema, en aquellas fechas que fije el Secretario Ejecutivo o su representante autorizado. En tales ocasiones el Oficial Pagador expedirá los correspondientes cheques. No obstante, el Secretario Ejecutivo podrá autorizar que el otorgamiento de escrituras y la entrega de cheques se lleve a cabo fuera de las oficinas del Sistema.

ARTÍCULO 36 – PROMULGACIÓN, INTERPRETACIÓN, DECISIÓN INICIAL Y APELACIÓN

36.1 - Este Reglamento será promulgado 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 Procedimiento Administrativo Uniforme" y en la Ley 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, denominada "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979".

36.2 - El Secretario Ejecutivo será quien resolverá en primera instancia toda solicitud de préstamo hipotecario presentada al amparo de este Reglamento, excepto cuando el solicitante sea el Secretario Ejecutivo o un miembro de la Junta de Directores 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 37 - CLÁUSULA DE SALVEDAD

37.1 - La declaración de inconstitucionalidad o nulidad de cualesquiera de estas Reglas o parte de ellas, no afectará la validez de las Reglas restantes.

ARTÍCULO 38 – ENMIENDAS

38.1 - Toda enmienda o cambio a este Reglamento se deberá efectuar conforme a lo establecido en la Sección 2.1 de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada y a la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada.

ARTÍCULO 39 – ENMIENDAS REALIZADAS

39.1 Se enmiendan los Artículos 1, 4, 5, 6, 7, 7.1, 7.2, 8, 8.1, y 8.2; se elimina el Artículo 8.3; se enmienda el Artículo 8.4 yse renumera como Artículo 8.3; se enmiendan los Artículos 9, 9.1, 9.2, 9.4, 9.5, 10, 10.2, 11, 11.1, y 11.2; se elimina el Artículo 12.1 y se renumera como Artículo 12; se eliminan los Artículos 12.2 y 12.3; se enmiendan los Artículos 13.1 y 13.4; se elimina el Artículo 14.1 y se renumera como

Artículo 14; se enmiendan los Artículos 15.1 y 15.2; se elimina el Artículo 15.3; se enmiendan los Artículos 16.2, 16.3, 16.4, 16.5. 17.1, 17.2, 17.3, 17.6, 17.7, 17.8, 18, 18.1, 19.1, 20.1, 21.1, 21.2 22.1, 23.1, 24.1, y 26; se elimina el Artículo 26.1 y se sustituye con los incisos (a)(b), y (c) del Artículo 26; se eliminan los Artículos 26.2 y 26.3; se enmiendan los Artículos 27.1, 27.2, 27.3, 27.5, 27.6, 27.8, 28, 28.1, 29, 29.1, 29.2, 30, 31.1, 31.2, 31.4, 32, 33.1, y 33.2; se elimina el Artículo 33.3; se enmienda el Artículo 33.4 y se renumera como Artículo 33.3; se enmiendan los Artículos 35.2, 36, y 36.1; se añade un Artículo 36.2; y se enmienda el Artículo 39, todos ellos del Reglamento 5559 promulgado en el Departamento de Estado, el 25 de febrero de 1997.

ARTÍCULO 40 - VIGENCIA

40.1 - Este Reglamento será radicado en el Departamento de Estado de conformidad con la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. El mismo entrará en vigor luego de ser firmado por el Gobernador de Puerto Rico, tal y como establece

la Ley 218 del 6 de mayo de 1951, según enmendada y promulgado.

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 12 de enero de 1999.

Xenia Vélez Silva
Presidente
Junta de Directores

José Aníbal Figueroa
Secretario Ejecutivo, Int.

Hon. Pedro Rosselló González
Gobernador de Puerto Rico