**GOBIERNO DE PUERTO RICO
SISTEMA DE RETIRO PARA MAESTROS**

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

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

TABLA DE CONTENIDO

TÍTULO	PÁGINA
ARTÍCULO 1 – TÍTULO	1
ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL	1
ARTÍCULO 3 - APLICABILIDAD Y PROPÓSITO	1
ARTÍCULO 4 – DEFINICIONES	2 – 6
ARTÍCULO 5 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	6
ARTÍCULO 6 - TIPOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	7
ARTÍCULO 7 - LÍMITE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	7 – 8
ARTÍCULO 8 - MARGEN PRESTATARIO	8 – 9
ARTÍCULO 9 - TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS	9 – 11
ARTÍCULO 10 - RADICACIÓN DE SOLICITUDES	11 – 12
ARTÍCULO 11 - DENEGATORIA DE SOLICITUDES	13 – 15
ARTÍCULO 12 - GARANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	15
ARTÍCULO 13 - CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR	15 – 17
ARTÍCULO 14 - PROPIEDADES O ESTRUCTURAS NO ACEPTABLES	17
ARTÍCULO 15 - NORMAS Y PROCEDIMIENTOS OPERACIONALES	17
ARTÍCULO 16 - SEGURO DE VIDA COLECTIVO	18
ARTÍCULO 17 - TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	18 – 19
ARTÍCULO 18 - SEGURO DE PROPIEDAD	19 – 20
ARTÍCULO 19 - SEGURO DE INUNDACIONES	21

ARTÍCULO 20 - SEGURO DE TÍTULO	21
ARTÍCULO 21 - CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD	21 – 22
ARTÍCULO 22 - CIERRE DEL PRÉSTAMO	22
ARTÍCULO 23 - CUSTODIA DE LA COLATERAL Y DEL EXPEDIENTE	23
ARTÍCULO 24 - FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS	23
ARTÍCULO 25 - TÉRMINO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCIÓN O MEJORAS	23 – 24
ARTÍCULO 26 – COMITÉ DE CRÉDITO	24 – 25
ARTÍCULO 27 – REVISIÓN Y RECONSIDERACIÓN	25 – 36
ARTÍCULO 28 - MÉTODOS DE PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	36 – 37
ARTÍCULO 29 - OBLIGACIÓN DE PAGO Y RECARGOS	37 – 39
ARTÍCULO 30 - CONTABILIDAD DE LOS PAGOS	39
ARTÍCULO 31 - COBRO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ATRASO	39
ARTÍCULO 32 - EXCEPCIÓN POR LICENCIA MILITAR	39 – 40
ARTÍCULO 33 – QUIEBRAS	40
ARTÍCULO 34 - SEGREGACIÓN Y LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	41
ARTÍCULO 35 - ADQUIRENTES EN COMUNIDAD DE BIENES O EN CARACTER GANANCIAL	41 – 42
ARTÍCULO 36 - OTRAS CONDICIONES	42 – 43
ARTÍCULO 37 - FORMULARIOS Y ÓRDENES ADMINISTRATIVAS	43
ARTÍCULO 38 - ESCRITURAS Y DOCUMENTOS LEGALES	43
ARTÍCULO 39 - TASA DE INTERÉS	43 – 44

ARTÍCULO 40 – PROMULGACIÓN Y CASOS ESPECIALES	45
ARTÍCULO 41 – AUTORIDAD DE LA JUNTA	45
ARTÍCULO 42 - CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD	45 – 46
ARTÍCULO 43 - DEROGACIÓN	46
ARTÍCULO 44 – VIGENCIA	46

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

ARTÍCULO 1 - TÍTULO

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

ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL

La Ley Núm. 91-2004, según enmendada y conocida como la “Ley Orgánica para el Sistema de Retiro para Maestros del Estado Libre Asociado de Puerto Rico,” y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada y conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

Los préstamos otorgados constituyen un instrumento de inversión del Sistema de Retiro para Maestros y su otorgación será discrecional, sujeto a cumplir con los requerimientos reglamentarios y a las estrategias de inversión establecidas por la Junta de Síndicos. Este Reglamento fue aprobado por la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro para Maestros, durante reunión ordinaria celebrada el _____ de _____ de 2012.

ARTÍCULO 3 - APLICABILIDAD Y PROPÓSITO

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

En la administración e interpretación de este Reglamento, el SRM se guiará por la finalidad de ayudar a los participantes 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 4 - DEFINICIONES

Las siguientes palabras y términos, cuando sean usados o se haga referencia a los mismos en este Reglamento, tendrán el significado indicado a continuación a menos que del contexto surja claramente otro significado. Los tiempos usados en el presente incluyen también el futuro, y el género masculino incluye el femenino, salvo en aquellos casos que tal interpretación resultase absurda. El número singular también incluye el plural.

1. Acreedor Hipotecario: Prestamista en una transacción de préstamo hipotecario que ostenta un reclamo sobre la propiedad, con el fin de garantizar el pago de la deuda.
2. Amortización: El pago de una obligación financiera a plazos donde se recupera el principal y los intereses resultantes de la deuda.
3. Aportaciones: Significará aquellas cuotas que se hayan descontado o se descuenten del sueldo del maestro o participante para ser ingresadas en el Fondo.
4. Balance: Porción insoluta de la deuda o préstamo. La misma incluye pero no se limita a los siguientes términos o partidas: principal, intereses, cargos, cuotas, comisiones, penalidades, gastos administrativos, gastos de cierre, gastos de originación, servicios profesionales, contribuciones, seguros, sellos y aranceles.
5. Condominio (Propiedad Horizontal): Sistema de titularidad de unidades individuales en una estructura de múltiples unidades, basado en la descripción legal del espacio aéreo que de hecho ocupa la unidad, más un interés o derecho indiviso en la titularidad de los elementos comunes, que son propiedad mancomunada con los otros dueños de las unidades mancomunadas. Este tipo de estructuras y propiedades están reguladas por la Ley de Condominios de Puerto Rico, según enmendada.

6. Comité de Crédito: Comité cuyo propósito es asistir al Director Ejecutivo y a la Junta de Síndicos a descargar sus responsabilidades para con los miembros del Sistema con relación al manejo de riesgos en el otorgamiento de crédito a los participantes y empleados.
7. Cuotas: Significará aquellas cantidades que se hayan descontado o se descontaren del sueldo del maestro para ser ingresadas en el Fondo.
8. Deudor Hipotecario: Cualquier participante a quien el SRM le haya concedido un préstamo hipotecario.
9. Director (a) Ejecutivo (a): Principal Oficial Ejecutivo del SRM.
10. Fondo: El Fondo de Anualidades y Pensiones para Maestros de Puerto Rico, creado por la Ley Núm. 91-2004.
11. Gravamen Hipotecario: Derecho o cargo sobre la propiedad de un deudor hipotecario que asegura las obligaciones subyacentes de la deuda. El rango de prioridad al reclamo de la deuda depende del orden en que ésta fue registrada y la existencia de cualquier acuerdo de subordinación conforme a la Ley Hipotecaria y su Reglamento vigente.
12. Historial de Pago: Comportamiento del participante en el pago de los préstamos del Sistema.
13. Historial de Pago Negativo: Cuando a un participante del Sistema se le han cobrado deudas de préstamos de sus aportaciones o ha incurrido en morosidad de seis (6) plazos que no tienen que ser consecutivos, se considerará que tiene un historial de pago negativo con el Sistema.
14. Hogar Propio: Cualquier bien inmueble residencial, incluyendo estructura y solar, propiedad del participante del Sistema, 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, asimismo, incluirá cualquier bien inmueble residencial, que al amparo de este Reglamento va a ser adquirido por el prestatario a título de propiedad y en el cual va a tener, tan pronto se encuentre disponible, su lugar de residencia principal. También, este término incluirá cualquier apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal.

15. Junta: La Junta de Síndicos del SRM.

16. Ley: La Ley Núm. 91-2004, según enmendada conocida como “Ley del Sistema de Retiro para Maestros del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

17. Militar Activo: participante activo en el Sistema que por iniciativa propia y/o mediante orden de las autoridades concernientes es requerido a prestar servicio militar.

18. Mora: Todo préstamo hipotecario cuyo pago mensual no haya sido recibido para el día diecisiete (17) del mes correspondiente.

19. Pagaré (Pagaré Hipotecario): Documento financiero que indica los términos y condiciones de las obligaciones subyacentes. Este documento es negociable y transferible a terceros. Este documento representa, para todos los efectos legales, una promesa de pago de una suma de dinero establecida, bajo unos términos y condiciones específicos. Esta deuda está garantizada con una propiedad inmueble.

20. Participante Activo: maestro o empleado del Sistema que hace una aportación mensual al Sistema de Retiro para Maestros. Además, se considerará en servicio activo el periodo durante el cual éstos estén acogidos a una licencia sin sueldo por enfermedad o para estudios.

21. Pensionado: Significará todo participante del Sistema que reciba una pensión por

- años de servicios prestados, incapacidad, o por razón de edad, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 91-2004.
22. Préstamo Mancomunado: préstamo que se otorga de forma solidaria a dos o más participantes del sistema.
 23. Prestatario: Todo participante del Sistema que cumpla con los requisitos de elegibilidad establecidos en este Reglamento y a quien se le conceda un préstamo hipotecario.
 24. Propiedad Inmueble: Terreno y todas las cosas y estructuras colocadas o enclavadas en ella en forma permanente, se haya hecho esto en forma natural o artificial.
 25. Refinanciamiento.- Transacción mediante la cual se salda una deuda hipotecaria existente con el Sistema de Retiro para Maestros, mediante la otorgación de un nuevo préstamo hipotecario con el mismo, en donde coinciden los mismos deudores sobre la misma propiedad.
 26. Seguro de Vida Colectivo: El seguro de vida que establece la Ley Núm. 91-2004, y el Reglamento de Seguro de Vida Colectivo que apruebe la Junta de Síndicos. El seguro tendrá carácter compulsorio para sus prestatarios, sin menoscabo que el SRM decline asegurar un prestatario por no ser elegible, y su propósito será saldar el balance del préstamo hipotecario en caso de fallecimiento del prestatario.
 27. Sistema o SRM: Sistema de Retiro para Maestros.
 28. Solicitantes y Prestatarios: Se referirá a participantes del Sistema y cualquier otra persona cualificada por este Reglamento para participar como deudor solidario de los préstamos a ser concedidos bajo este Reglamento.
 29. Sueldo Neto: 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.

ARTÍCULO 5 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

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

- a. Ser persona natural conforme al Código Civil de Puerto Rico, tener contrato permanente o probatorio;
- b. estar en servicio activo y estar cotizando al Sistema;
- c. tener cotizado al Sistema un periodo no menor de doce (12) meses al momento de radicar la solicitud del préstamo;
- d. ser pensionado del Sistema y estar recibiendo recurrentemente una pensión: A los pensionados no le serán aplicables los requisitos establecidos en los incisos “b” y “c” de este Artículo;
- e. en caso de préstamos mancomunados uno de los solicitantes debe ser participante activo por lo menos un (1) año previo a la solicitud, o ser pensionado del Sistema. La Junta de Síndicos, oportunamente, mediante resolución debidamente aprobada establecerá los criterios, requisitos y demás condiciones aplicables a la otorgación de préstamos mancomunados;
- f. ser mayor de edad y tener capacidad legal para contratar conforme al Código Civil de Puerto Rico;
- g. No tener un Historial de Pago Negativo con el Sistema.
- h. ser elegible para la cubierta del "Seguro de Vida Colectivo", salvo que el SRM deniegue la cubierta.

ARTÍCULO 6 - TIPOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

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

ARTÍCULO 7 - LÍMITE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Sección 1.- La Junta de Síndicos establecerá la cuantía máxima a otorgarse para préstamos hipotecarios del Sistema. Esta cuantía se revisará, de tiempo en tiempo, dependiendo de la estrategia de inversión del Sistema, conforme a los documentos,

informes y estadísticas como producto de las recomendaciones administrativas y sus respectivos asesores contratados a tales fines.

Sección 2.- La Junta de Síndicos establecerá el por ciento a financiarse del valor del mercado que determine el tasador designado por el Sistema, conforme a los documentos, informes y estadísticas como producto de las recomendaciones administrativas y sus respectivos asesores contratados a tales fines. La cuantía del préstamo con garantía hipotecaria será el por ciento a ser financiado o su precio de adquisición, el que sea más bajo. La diferencia entre la cantidad financiada por el SRM y el precio de la propiedad, constituirá la cantidad de dinero que tendrá que aportar el prestatario para la compra de la propiedad.

ARTÍCULO 8 - MARGEN PRESTATARIO

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

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

nunca excederá lo establecido en el inciso (a). Se determinará la renta anual vitalicia estimada conforme a la fórmula que establece la Ley.

ARTÍCULO 9 - TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS

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

- a. margen prestatario del solicitante según definido en el Artículo 8;
- b. valor en el mercado del inmueble, determinado por el tasador del SRM, sujeto a los límites que establece el Artículo 7;
- c. precio de venta del inmueble objeto de la solicitud;
- d. balance de cancelación de deudas que afectan el inmueble en cuestión;
- e. el Historial de Pago del participante y la forma de repago de sus obligaciones con el SRM.

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

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

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

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

Sección 6.- Refinanciamiento.- Transacción mediante la cual se salda una deuda hipotecaria existente con el Sistema de Retiro para Maestros, mediante la otorgación de un nuevo préstamo hipotecario con el mismo, en donde coinciden los mismos deudores sobre la misma propiedad. El Sistema de Retiro para Maestros no concederá refinanciamiento para préstamos hipotecarios que haya otorgado el participante con otras instituciones financieras. Las condiciones para otorgar un refinanciamiento serán las siguientes:

- a. el deudor hipotecario debe tener el título legal de la propiedad a ser refinanciada;
- b. la deuda hipotecaria original debió haber sido amortizada en al menos dieciocho (18) plazos;
- c. la Junta de Síndicos establecerá la cantidad máxima a prestarse y el por ciento de financiamiento del valor de tasación en los refinanciamientos;
- d. el refinanciamiento tiene que ser sobre la residencia principal del participante;
- e. los refinanciamientos otorgados por el SRM serán sin sobrante de dinero; y

Se podrán otorgar refinanciamientos para:

- a. reducir el término de la hipoteca;
- b. reducir los intereses;
- c. reducir el pago mensual; o
- d. reducir el término del préstamo hipotecario.

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

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

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

ARTÍCULO 10 - RADICACIÓN DE SOLICITUDES

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

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

- a. la cantidad otorgada;
- b. los términos de financiamiento;
- c. la tasa de interés;
- d. los cargos totales del financiamiento; y

e. cargos por mora, entre otros.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 11 - DENEGATORIA DE SOLICITUDES

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

- a. Haya hecho declaraciones falsas, falsificado, o haya permitido falsificar cualquier solicitud, información, registro o documento con la intención de defraudar al Sistema para obtener dicho préstamo. No será necesario que el participante haya sido objeto de acción civil, criminal o administrativa al respecto. Al participante o pensionado que realice alguno de los actos ante mencionados no se le otorgará un préstamo por el periodo mínimo de tres (3) años;
- b. no cumpla con los requisitos de elegibilidad y garantías establecidas por el SRM;
- c. incurra en Morosidad de seis (6) plazos o más que no tienen que ser consecutivos;
- d. condiciones para refinanciamiento no cumplido;
- e. cantidad solicitada excede a la cantidad que cualifica;
- f. Solicitud de Préstamo alterada, tachada, mutilada o incompleta;
- g. no someter la documentación solicitada o requerida por el SRM en los términos establecidos;
- h. fallecimiento de uno de los solicitantes;
- i. no cumplir con los requisitos para poder otorgar contratos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- j. terminación, expiración y cancelación de ofertas y productos de préstamos;
- k. incumplimiento del Reglamento; o

- l. cuando el SRM no tenga fondos disponibles para desembolsar o administrar adecuadamente la cartera de préstamos.
- m. El solicitante se encuentra amparado bajo algún capítulo de la Ley de Quiebras, excepto en caso que obtenga una autorización del Síndico para obtener el préstamo. Tampoco, se otorgará un préstamo a aquellos solicitantes que estuvieron bajo un capítulo de la Ley de Quiebras y no haya transcurrido un término de treinta (30) días contados a partir de que el Tribunal de Quiebras haya otorgado el descargo o “discharge”. En aquellos casos en donde un participante estuvo bajo un capítulo de la Ley de Quiebras y el caso fue desestimado, previo a la otorgación del préstamo, se evaluará el grado de riesgo y las circunstancias económicas del solicitante sobre su capacidad de pago, la responsabilidad que haya demostrado en sus pagos y el proceso de quiebra.
- n. Se haya cobrado de las aportaciones para el pago de un préstamo. En el término de tres (3) años de haberse cobrado las aportaciones, el participante no podrá obtener un préstamo del Sistema.
- ñ. Otras razones conforme a la autoridad de la Junta al amparo del Artículo 41 de este Reglamento.

Sección 2.- La notificación de la decisión relativa a la solicitud de préstamo hipotecario deberá ser hecha por escrito e incluirá las razones en que se fundamente la denegación del crédito. Se advertirá al solicitante sobre su derecho a presentar un escrito de revisión según establece el Artículo 27 de este Reglamento.

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

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

ARTÍCULO 12 - GARANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

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

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

ARTÍCULO 13 - CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR

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

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

Si la propiedad está localizada en una zona rural, deberá contar con servicios de energía eléctrica, agua potable de acueducto y servicio de alcantarillado o de pozo séptico, de acuerdo a los códigos de construcción aplicables a Puerto Rico. El SRM no otorgará préstamos hipotecarios en donde la estructura objeto del mismo este situado sobre un pozo séptico.

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

Sección 4.- En la concesión de préstamos hipotecarios sobre propiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal, se evaluará la propiedad utilizando las formas de

tasación de condominios prevalecientes en la industria de préstamos hipotecarios y las normas adoptadas por el SRM.

ARTÍCULO 14 - PROPIEDADES O ESTRUCTURAS NO ACEPTABLES

El Sistema no concederá préstamos hipotecarios sobre propiedades que:

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

ARTÍCULO 15 - NORMAS Y PROCEDIMIENTOS OPERACIONALES

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

ARTÍCULO 16 - SEGURO DE VIDA COLECTIVO

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

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

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

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

ARTÍCULO 17 - TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

Sección 1.- El Sistema establecerá un registro para los servicios de notarios, tasadores, agrimensores, certificadores de zona e investigadores de título y fijará sus obligaciones y responsabilidades. Estos costos serán pagados por el solicitante. Toda propiedad será evaluada por tasadores, agrimensores, certificadores de zona, todos profesionales con licencia, seleccionados por el SRM, previa acreditación de su reputación y experiencia mediante los documentos de acreditación correspondientes que establezca el Director Ejecutivo. Este servicio no podrá ser prestado por funcionarios del SRM.

Sección 2.- Previo al cierre de todo préstamo hipotecario se obtendrá un estudio de título de al menos de treinta (30) de haber sido realizado, de la propiedad para determinar la titularidad del inmueble objeto de la solicitud y la existencia de embargos, gravámenes o restricciones que puedan sujetar dicho inmueble. Ningún funcionario del SRM hará estudios de título.

Sección 3.- Los notarios, tasadores, agrimensores, certificadores de zona e investigadores de título estarán cubiertos por fianzas o seguros con cubiertas razonables debidamente endosados a favor del Sistema, que respondan por los errores que éstos puedan cometer en el estudio de título o escrituras que impidan la inscripción definitiva a favor de la Junta con rango de primera hipoteca de manera consistente con este Reglamento.

ARTÍCULO 18 - SEGURO DE PROPIEDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 19 - SEGURO DE INUNDACIONES

Sección 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 con una compañía de seguros autorizada por el Comisionado de Seguros de Puerto Rico y a satisfacción del SRM. Igualmente, se exigirá el seguro cuando la propiedad se encuentre ubicada dentro de otra clasificación y así lo recomiende el tasador o inspector.

Sección 2.- En caso de préstamos para construcción se requiere dos certificados de elevación en zona inundable. El primero, antes de comenzar la construcción, para luego solicitar una póliza de inundación que asegurará el costo de los materiales. El segundo certificado será provisto, tan pronto se solicite el desembolso de la segunda etapa de construcción, para cotizar la póliza que asegurará la propiedad. El costo de estos certificados serán sufragados por el solicitante.

ARTÍCULO 20 - SEGURO DE TÍTULO

El SRM podrá exigir que todo préstamo hipotecario esté cubierto por un seguro de título que garantice la inscripción en rango de primera 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 21 - CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD

Sección 1.- Todo inmueble sujeto a hipoteca a favor del SRM tendrá expediente contributivo. Si no tiene expediente, el solicitante obtendrá documento oficial del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) aclarando su inexistencia. En este caso se le notificará por escrito al prestatario y se le requerirá que haga las gestiones

necesarias para obtenerlo y proveerlo al SRM, apercibiéndolo de la responsabilidad de las partes bajo la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

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

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

ARTÍCULO 22 - CIERRE DEL PRÉSTAMO

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

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

Sección 3.- Como parte de los gastos de cierre, se podrá cobrar una comisión de otorgamiento y descuento para cubrir parte de los costos de procesar, cerrar el préstamo y administrar el mismo. También, se cobrarán al momento del cierre, los gastos de seguros e intereses pagados por adelantado que apliquen. Estos costos serán detallados en dos (2) informes escritos que se entregará al prestatario por separado; a la fecha de aprobación del préstamo y posteriormente a la fecha del cierre donde se divulguen los costos totales del financiamiento. El SRM establecerá los formatos de divulgación y estimados de buena fe para articular esta práctica.

ARTÍCULO 23 - CUSTODIA DE LA COLATERAL Y DEL EXPEDIENTE

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

ARTÍCULO 24 - FIANZA Y SEGUROS EN CASOS DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS

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

ARTÍCULO 25 - TÉRMINO PARA CONCLUIR LA CONSTRUCCIÓN O MEJORAS

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

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

Sección 3 - Todo préstamo de construcción comenzará a amortizar al siguiente mes del pago de la última etapa o al séptimo mes de llevado a cabo el cierre, lo que ocurra

primero. Extensiones a este periodo quedarán sujetas a la aprobación del Director del Área de Préstamo o su representante autorizado.

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

ARTÍCULO 26 - COMITÉ DE CRÉDITO

Sección 1.- El Comité de Crédito estará compuesto por tres (3) miembros en propiedad y un (1) miembro alterno, que serán nombrados por el Director Ejecutivo. El Comité actuará sobre préstamos de empleados del Sistema de Retiro para Maestros, miembros de la administración, aquellos que ocupen posiciones de confianza, casos de ejecución potencial, morosidad o falta de pago y circunstancias excepcionales. Su facultad será una de revisión y recomendación al Director Ejecutivo o a la Junta de Síndicos, tanto como velar por la transparencia de los procesos e intereses del Sistema. No tendrá facultad para aprobar o denegar los préstamos. En casos donde el solicitante fuera un miembro de la Junta de Síndicos, el Director Ejecutivo o el Sub Director Ejecutivo, todo préstamo a concederse deberá ser aprobado por la Junta de Síndicos en pleno por votación mayoritaria.

Sección 2.- Las recomendaciones del Comité de Crédito al Director del Área de Servicios de Préstamos serán de naturaleza persuasiva.

Sección 3.- En las solicitudes de préstamos hipotecarios donde comparezcan como solicitantes o co-solicitantes uno o varios de los miembros de este Comité, los mismos deberán inhibirse de participar de las determinaciones del Comité y deberán ser sustituidos para ese proceso en particular.

Sección 4.- El Comité deberá rendir un informe a la Junta de Síndicos, en la reunión ordinaria de junio y de diciembre de cada año, sobre las recomendaciones de los casos atendidos por dicho Comité conforme de esta Sección.

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

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

Sección 7.- Los expedientes y documentos legales de los préstamos de empleados, miembros de la administración, empleados de confianza, Director Ejecutivo, Sub-director y miembros de la Junta de Síndicos deberán estar segregados y custodiados por separado del resto de los expedientes de préstamos hipotecarios.

ARTÍCULO 27 - REVISIÓN Y RECONSIDERACIÓN

Sección 1. – Notificación: El SRM tendrá la obligación de notificar por escrito toda determinación relativa a la solicitud, condiciones, otorgación y cualquier otro asunto relacionado a un préstamo. Esta notificación deberá ser hecha por escrito e incluirá las razones en que se fundamente la determinación. La misma advertirá al solicitante sobre su derecho a presentar una revisión por escrito ante el Director de Servicios de Préstamos y su forma de radicación. Deberá también, advertir el término correspondiente dentro del

cual deberá presentarse el recurso de revisión y desde qué fecha comenzaré a transcurrir el mismo.

Sección 2. – Escrito de Revisión: La solicitud de revisión deberá ser hecha dentro del término de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación de la determinación del SRM y deberá contener:

- a. Nombre y dirección postal, física y electrónica del reclamante,
- b. hacer referencia a la determinación cuya revisión se solicita, indicando la fecha de su notificación,
- c. las razones específicas en que se basa la reconsideración y porque razón debería SRM modificar su determinación original,
- d. toda la documentación o evidencia pertinente para apoyar el escrito de revisión,
- e. remedio solicitado y
- f. firma del solicitante.

La radicación del escrito de revisión fuera del término aquí dispuesto o la falta de cumplimiento con los requisitos antes mencionados, será motivo suficiente para declarar no ha lugar el recurso de revisión.

Sección 2.1 - El proceso de revisión de un préstamo ante el Director de Servicios de Préstamos será de naturaleza informal y no adversativo, según dispone el Art. 14 de la Ley Núm. 170 del 12 de Agosto de 1988, según enmendada. Cuando la controversia sea la cuantía, margen prestatario, denegación de un préstamo o cualquier otra alegación sobre los términos y condiciones de un préstamo que está solicitando el participante o pensionado, no habrá derecho a una audiencia administrativa. En estos casos la controversia se resolverá tomando en consideración el escrito de revisión y el expediente administrativo. El participante o pensionado no tendrá derecho a descubrimiento de

evidencia, sin embargo, podrá comparecer, previa cita para evaluar el expediente administrativo del préstamo y solicitar copia. Las solicitudes de copia del expediente administrativo, deberán ser hechas previo al vencimiento del término para solicitar revisión y conllevarán un costo que determinará el SRM.

La notificación de la decisión del Director de Servicios de Préstamos relativa a la solicitud de revisión, se hará por escrito a la dirección provista por el solicitante, e incluirá las razones en que se fundamente la determinación. La misma advertirá al solicitante sobre su derecho a presentar una reconsideración o revisión judicial según establece la Sección 5 de este Artículo. El Director de Servicios de Préstamos emitirá su determinación en el periodo de noventa (90) días a partir de haberse recibido la solicitud de revisión, salvo que por justa causa tenga que extender dicho término.

Sección 3. – Proceso Administrativo Formal: En aquellos casos en donde la controversia sean los términos de un préstamo ya existente, tales como la cuantía, interés, amortización y plazos, o sobre la otorgación de un préstamo, el participante activo o pensionado tendrá derecho a un proceso adjudicativo formal que se regirá de la siguiente manera:

- a. Escrito de Revisión: la parte afectada tendrá el término de veinte (20) días calendario desde la notificación de la determinación del SRM para radicar ante el Director de Servicios de Préstamos un Escrito de Revisión. El plazo vencido en día no laborable se extenderá al próximo día laborable. El contenido del Escrito de Revisión será el establecido en la Sección 2 de este Artículo. La radicación del Escrito de Revisión fuera del término aquí dispuesto o la falta de cumplimiento con los requisitos establecidos en la Sección 2, será motivo suficiente para declarar no ha lugar el recurso de revisión presentado.

- b. **Celebración de Vista Inicial para Evaluación del Caso y Orientación:** Una vez recibido el recurso de revisión, se procederá a una vista informal inicial a menos que se determine que el promovente tiene razón y se proceda a fallar a su favor. El Director de Servicios de Préstamos citará al participante a una vista inicial para evaluar la reclamación y orientarlo sobre el procedimiento de revisión administrativa. La vista se celebrará dentro del periodo de quince (15) días calendario de haberse presentado el Escrito de Revisión, salvo que por justa causa se determine otra fecha. Esta vista no será adversativa y su propósito será resolver la controversia de una manera rápida económica para todas las partes así como la concesión de medidas provisionales.
- c. El Director de Servicios de Préstamos designará un oficial examinador para presidir el proceso de revisión, que podrá ser un empleado del Sistema o por contrato. El Director de Servicios de Préstamos podrá tomar las medidas provisionales que entienda necesarias cuando sea en beneficio del interés público.
- d. **Descubrimiento de Evidencia:** Si las partes no llegan a un acuerdo que resuelva la controversia en la vista inicial, las partes deberán proceder a un descubrimiento de prueba limitado a lo siguiente:
 - 1. Intercambiar la prueba documental que cada parte pretenda utilizar en la vista formal. No se podrá presentar evidencia documental que no haya sido previamente notificada a la otra parte.
 - 2. Nombre de testigos, puestos que ocupan y un breve resumen de lo que declararán el día de la vista.

3. Nombre, teléfono y dirección de peritos consultados a ser utilizados en la vista. El perito deberá preparar un informe detallado de su investigación, análisis, conclusión de los hechos y asuntos discutidos.
 4. El descubrimiento de prueba deberá haberse concluido por lo menos veinte (20) días antes de la celebración de la conferencia con antelación a la vista.
- e. Contestación al Escrito de Revisión: Si una vez celebrada la Vista Inicial para Evaluación del Caso y Orientación, no se llega a un acuerdo que resuelva la controversia o si la parte reclamante, renunciara a la misma, el Director de Servicios de Préstamos referirá el Escrito de Revisión para que el representante legal SRM conteste el mismo. El término para contestar el escrito de revisión será de veinte (20) días calendario a partir del referido.
- f. Conferencia con antelación a la vista: Se podrá citar a las partes a una conferencia con antelación a la vista, con el propósito de lograr un acuerdo definitivo o simplificar las cuestiones o la prueba a considerarse en la vista. Se podrán aceptar estipulaciones, siempre que la agencia determine que ello sirve a los mejores intereses públicos.
- g. Intervención – Solicitud: Cualquier persona que tenga un interés legítimo en un procedimiento adjudicativo ante el SRM podrá someter una solicitud por escrito y debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar en dicho procedimiento. El Oficial Examinador podrá conceder o denegar la solicitud, a su discreción, tomando en consideración entre otros, los siguientes factores:

1. Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.
2. Que no existan otros medios en derecho para que el peticionado pueda proteger adecuadamente su interés.
3. Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.
4. Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.
5. Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.
6. Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.
7. Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estaría disponible de otro modo en el procedimiento.
8. El Oficial Examinador deberá aplicar los criterios que anteceden de manera liberal y podrá requerir que se le someta evidencia adicional para poder emitir la determinación correspondiente con respecto a la solicitud de intervención.
9. Si la agencia decide denegar una solicitud de intervención notificará su determinación por escrito al peticionario, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible.

- h. Notificación de Vista: El Oficial Examinador notificará por escrito a todas las partes o a sus representantes autorizados e interventores la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista adjudicativa. La notificación se deberá efectuar por correo o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista, excepto que por causa debidamente justificada, consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período, y deberá contener la siguiente información:
1. Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito.
 2. Advertencia de que las partes podrán comparecer por derecho propio o asistidas de abogados.
 3. Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de la vista.
 4. Apercebimiento de las medidas que la agencia podrá tomar si una parte no comparece a la vista.
 5. Advertencia de que la vista no podrá ser suspendida.
- i. Rebeldía: Si una parte debidamente citada no comparece a la conferencia con antelación a la vista, a la vista o a cualquier otra etapa durante el procedimiento adjudicativo, el funcionario que presida la misma podrá declararla en rebeldía y continuar el procedimiento sin su participación, pero notificará por escrito a dicha parte su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible.
- j. Vista Privada; Solicitud: La vista será pública a menos que una parte someta una solicitud por escrito y debidamente fundamentada para que la vista sea privada y

así lo autorice el funcionario que presida dicha vista, si entiende que puede causar daño irreparable a la parte peticionaria.

k. Vista - Señalada; Suspensión: El funcionario que presida el procedimiento adjudicativo no podrá suspender una vista ya señalada, excepto que se solicite por escrito con expresión de las causas que justifican dicha suspensión. Dicha solicitud será sometida con cinco (5) días de anticipación a la fecha de dicha vista. La parte peticionaria deberá enviar copias de su solicitud a las demás partes e interventores en el procedimiento, dentro de los cinco (5) días señalados.

l. Vista—Procedimiento:

1. La vista deberá grabarse o estenografiarse, y el funcionario que presida la misma preparará un informe para la consideración de la agencia, o emitirá la decisión por escrito si le ha sido delegada la autoridad para ello.
2. El funcionario que presida la vista dentro de un marco de relativa informalidad ofrecerá a todas las partes la extensión necesaria para una divulgación completa de todos los hechos y cuestiones en discusión, la oportunidad de responder, presentar evidencia y argumentar, conducir contrainterrogatorio y someter evidencia en refutación, excepto según haya sido restringida o limitada por las estipulaciones en la conferencia con antelación a la vista.
3. El funcionario que presida la vista podrá excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales

basados en privilegios evidenciaros reconocidos por los tribunales de Puerto Rico.

4. El funcionario que presida la vista podrá tomar conocimiento oficial de todo aquello que pudiera ser objeto de conocimiento judicial en los tribunales de justicia.
5. Las Reglas de Evidencia no serán aplicables a las vistas administrativas, pero los principios fundamentales de evidencia se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento. La Regla 103 de Evidencia será aplicable conforme a las disposiciones de ésta sobre procedimientos administrativos.
6. El Funcionario que presida la vista podrá conceder a las partes un término de quince (15) días calendario después de concluir la misma para la presentación de propuestas sobre determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Las partes podrán voluntariamente renunciar a que se declaren las determinaciones de hechos.
7. Todo caso sometido deberá ser resuelto dentro de un término de seis (6) meses, desde su radicación, salvo en circunstancias excepcionales.

Sección 4. - Notificación de Determinación de Revisión: La notificación de la decisión del Director de Servicios de Préstamos relativa a la solicitud de revisión se hará por escrito a la dirección provista por el solicitante, e incluirá las razones en que se fundamente la determinación.

Una orden o resolución final deberá ser emitida por escrito dentro de noventa (90) días después de concluida la vista o después de la presentación de las propuestas determinaciones de hechos y conclusiones de derecho, a menos que este término sea renunciado o ampliado con el consentimiento escrito de todas las partes o por causa justificada. La orden o resolución deberá incluir y exponer separadamente determinaciones de hecho si éstas no se han renunciado, conclusiones de derecho, que fundamentan la adjudicación, la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión según sea el caso. La orden o resolución estará firmada por el Director del Área de Servicios de Préstamos. La orden o resolución advertirá el derecho de solicitar la reconsideración o de instar el recurso de revisión como cuestión de derecho ante el Tribunal de Apelaciones, así como las partes que deberán ser notificadas del recurso de revisión, con expresión de los términos correspondientes. Cumplido este requisito comenzarán a correr dichos términos.

En la certificación de las órdenes o resoluciones se especificarán los nombres y direcciones de las personas quienes, en calidad de partes, les fue notificado el dictamen, a los fines de que éstas puedan ejercer efectivamente el derecho a la revisión judicial conferido por ley. El Sistema notificará por correo a las partes, y a sus abogados de tenerlos, la orden o resolución a la brevedad posible, y deberá archivar en autos copia de la orden o resolución final y de la constancia de la notificación. Una parte no podrá ser requerida a cumplir con una orden final a menos que dicha parte haya sido notificada de la misma.

Sección 5. – Reconsideración y Revisión Judicial:

- a. La parte adversamente afectada por una determinación de revisión, resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días calendario

desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, presentar una moción de reconsideración de la resolución u orden. El Director de Servicios de Préstamos dentro de los quince (15) días calendario de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución del Director de Servicios de Préstamos resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si el Director de Servicios de Préstamos acoge la moción de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días calendario adicionales.

- b. El escrito de revisión judicial deberá presentarse en el Tribunal de Apelaciones y conforme a la competencia establecida por dicho tribunal dentro de los treinta (30) días calendario de haberse notificado la determinación final del Director de Servicios de Préstamos, la reconsideración o desde que expiró el término de

noventa (90) días que tenía el Director de Servicios de Préstamos de resolver la moción de reconsideración. En caso que la moción de reconsideración no hubiese sido acogida dentro de los quince (15) días, o que la misma fuera rechazada de plano, el término para presentar la revisión judicial se contará a partir de la expiración de esos quince (15) días. La revisión judicial deberá ser notificada al Director de Servicios de Préstamos dentro del término de treinta (30) días para la presentación del recurso de revisión judicial.

ARTÍCULO 28 - MÉTODOS DE PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

- a. Por descuento de nómina del sueldo o pensión mensual que reciba el participante del Sistema (deudor hipotecario). Se dispone además, que si dicho maestro fuere trasladado a otra posición en el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquiera de sus Municipios o entidades gubernamentales, dicho pago también se descontará del sueldo mensual que reciba dicho deudor hipotecario. En todos los casos, el participante del Sistema (deudor hipotecario) prestará su consentimiento para tales deducciones de nómina de su sueldo mensual, en el pagaré hipotecario que reconozca y suscriba en la fecha de la concesión del préstamo hipotecario.
- b. El SRM podrá establecer otros mecanismos de pago distintos al inciso anterior tales como: pago directo, débito directo a cuentas bancarias (transferencias electrónicas), entre otros métodos que de tiempo en tiempo adopte el SRM administrativamente.
- c. Cuando el participante del Sistema (deudor hipotecario) se separe del servicio

activo o deje de recibir su sueldo mensual, pagará directamente mediante dinero en efectivo, cheque o giro emitido a nombre del Sistema de Retiro para Maestros.

- d. Si el participante del Sistema (deudor hipotecario) se pensiona, la deducción se efectuará contra su cheque mensual de renta anual vitalicia durante el término restante de la hipoteca, para lo cual también prestará su consentimiento en el pagaré suscrito en la fecha de concesión del préstamo hipotecario.
- e. El SRM no renunciará en ningún momento a su derecho de retener (descontar) de la nómina de los participantes y pensionados el pago de sus préstamos.

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

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

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

ARTÍCULO 29 - OBLIGACIÓN DE PAGO Y RECARGOS

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

Sección 2.- Todo pago incluirá:

- a. principal,
- b. intereses,

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

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

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

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

Sección 6.- Todo prestatario a quien no se le haga el descuento conforme al Artículo 28 de este Reglamento, viene obligado a hacer los pagos directos al SRM dentro del periodo de gracia establecido. De no cumplir, el SRM cobrará los cargos por demora aplicables.

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

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

ARTÍCULO 30 - CONTABILIDAD DE LOS PAGOS

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

ARTÍCULO 31 - COBRO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ATRASO

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

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

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

ARTÍCULO 32 - EXCEPCIÓN POR LICENCIA MILITAR

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

mensuales a razón del nuevo interés. Este interés estará vigente mientras el militar esté activo.

Sección 2. - El militar debe solicitar este beneficio por escrito y acompañar su solicitud con la orden de activación en original o copia fiel y exacta. Además, deberá acreditar el número de días de servicio activo o para el cual ha sido activado.

Sección 3. - El beneficio del “Servicemembers Civil Relief Act (SSCRA)”, sólo tendrá el efecto de una reducción de los intereses del préstamo y no una moratoria en los pagos.

Sección 4. - El Sistema establecerá las normativas y cambios en los procedimientos existentes sobre este particular en la medida que surjan enmiendas o cambios en la SSCRA o por cualquier otra ley aplicable.

ARTÍCULO 33 - QUIEBRAS

Se podrán aprobar préstamos a participantes que aún se encuentren acogidos a alguna disposición de la Ley de Quiebras, siempre y cuando presenten evidencia escrita de la autorización del Síndico o Tribunal de Quiebras para tomar el préstamo. De no obtenerse la autorización, deberá presentarse el documento que evidencia que se ha obtenido el descargue o “discharge”. El descargue o “discharge” debe haberse concedido con treinta (30) días de anterioridad a la solicitud del préstamo. En aquellos casos en donde un participante estuvo bajo un capítulo de la Ley de Quiebras y el caso fue desestimado, previo a la otorgación del préstamo, se evaluará el grado de riesgo y las circunstancias económicas del solicitante sobre su capacidad de pago, la responsabilidad que haya demostrado en sus pagos y el proceso de quiebra.

En aquellos casos de préstamos activos en los cuales se reciba una notificación de radicación de quiebras, se deberá referir el mismo de inmediato a la Oficina de Asuntos Legales del SRM.

ARTÍCULO 34 - SEGREGACIÓN Y LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

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

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

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

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

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

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

En los casos que se solicite un préstamo hipotecario para la adquisición de un inmueble en comunidad de bienes o de carácter ganancial, independientemente de lo dispuesto en

el Artículo 28 de este Reglamento, todas las personas naturales que adquieran participación en dicho inmueble se obligarán solidariamente al pago del préstamo hipotecario y así se estipulará en el pagaré que se suscriba a la orden del SRM.

ARTÍCULO 36 - OTRAS CONDICIONES

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

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

Sección 2.- Al declarar vencida la deuda, se le reclamará al prestatario el principal adeudado, los intereses acumulados, cualquier sobregiro en las reservas, recargos

acumulados, penalidades, costas, honorarios de abogado y cualquier otra suma o concepto que se haya estipulado en el pagaré hipotecario.

ARTÍCULO 37 - FORMULARIOS Y ÓRDENES ADMINISTRATIVAS

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

ARTÍCULO 38 - ESCRITURAS Y DOCUMENTOS LEGALES

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

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

ARTÍCULO 39 - TASA DE INTERÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 40 - PROMULGACIÓN Y CASOS ESPECIALES

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

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

ARTÍCULO 41- AUTORIDAD DE LA JUNTA

Sección 1.- Los préstamos otorgados constituyen un instrumento de inversión del Sistema de Retiro para Maestros y su otorgación será discrecional, sujeto a cumplir con los requerimientos reglamentarios y a las estrategias de inversión establecidas por la Junta de Síndicos. La otorgación de un préstamo no es un derecho de los participantes y la Junta de Síndicos podrá, en cualquier momento, determinar no continuar ofreciendo los mismos. Además, la Junta de Síndicos podrá limitar la concesión de préstamos, establecer límites a los fondos destinados para esta inversión y cualesquiera otros controles que estime necesario para administrar la cartera de préstamos.

Sección 2.- Toda enmienda que realice la Junta de Síndicos a este Reglamento invalidará aquellas solicitudes que estaban ante la consideración del SRM y que son inconsistentes con las reglas adoptadas.

ARTÍCULO 42 - CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, artículo, sección o parte del Reglamento sea declarada inconstitucional o nula por un Tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o

invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada inconstitucional o nula, y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte del presente Reglamento declarada en algún caso, no se entenderá que afecte o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 43 - DEROGACIÓN

Se deroga cualquier reglamento, normativa y orden administrativa que contravenga lo aquí establecido.

ARTÍCULO 44 - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su presentación en el Departamento de Estado de conformidad a lo dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE:

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a ____ de _____ de 2012.

Héctor M. Mayol Kauffmann
Director Ejecutivo
Sistema de Retiro para Maestros

Jesús F. Méndez Rodríguez
Presidente
Junta de Síndicos