



Yo, Gloria Butrón, Secretaria de la Junta de Síndicos de la Universidad de Puerto Rico, CERTIFICO QUE:

La Junta de Síndicos, en su reunión ordinaria del sábado, 21 de febrero de 2004, previa recomendación de su Comité de Asuntos Financieros y de la Junta de Retiro, acordó:

A. Enmendar el Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios del Sistema de Retiro, como sigue:

Donde lee:

Debe leer:

Artículo IV – Tipos de Préstamos y Prioridades	Artículo IV – Tipos de Préstamos y Prioridades
A...	A...
1. Participantes que no posean hogar propio	1. Participantes que no posean hogar propio
Disponiéndose, que si el valor tasado de la propiedad en cuestión excede de \$75,000 la cantidad máxima a presentarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación, precio de adquisición o \$125,000, cual cifra fuera menor	Disponiéndose, que si el valor tasado de la propiedad en cuestión excede de \$108,000 la cantidad máxima a presentarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación, precio de adquisición o \$180,000 , cual cifra fuera menor.
2. Participantes que posean su hogar propio y deseen efectuar mejoras al mismo	2. Participantes que posean su hogar propio y deseen efectuar mejoras al mismo
Disponiéndose, que si el valor tasado del hogar propio excede de \$75,000 la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación o \$125,000, cual cifra fuere menor.	Disponiéndose, que si el valor tasado del hogar propio excede de \$108,000 la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación o \$180,000 , cual cifra fuere menor.



<p>3. Refinanciamiento de hogar propio</p> <p>Aquellos participantes cuyo hogar propio haya estado gravado por un período que exceda de 36 meses, con hipoteca constituida a favor del Sistema u otro ente financiero, podrán refinanciar dicho inmueble por una suma que no excederá, incluyendo los gastos de cierre, del noventa y cinco (95) por ciento del valor de tasación de la misma o \$71,250, cual cifra fuere menor. Disponiéndose que si el valor tasado del hogar propio en cuestión excede de \$75,000, la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación o \$125,000, cual cifra fuere menor.</p>	<p>3. Refinanciamiento de hogar propio</p> <p>Aquellos participantes cuyo hogar propio haya estado gravado por un período que exceda de 36 meses, con hipoteca constituida a favor del Sistema u otro ente financiero, podrán refinanciar dicho inmueble por una suma que no excederá, incluyendo los gastos de cierre, del noventa y cinco (95) por ciento del valor de tasación de la misma o \$102,600, cual cifra fuere menor. Disponiéndose que si el valor tasado del hogar propio en cuestión excede de \$108,000, la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación o \$180,000, cual cifra fuere menor.</p>
<p>Artículo VI – Disposiciones Generales</p> <p>A...</p> <p>1.</p> <p>2. Monto del préstamo</p> <p>d. Cantidad máxima – ningún préstamo hipotecario podrá exceder de \$125,000</p>	<p>Artículo VI – Disposiciones Generales</p> <p>A...</p> <p>1.</p> <p>2. Monto del préstamo</p> <p>d. Cantidad máxima – ningún préstamo hipotecario podrá exceder de \$180,000</p>

B. Determinar que las enmiendas a este Reglamento entrarán en vigor inmediatamente después de su aprobación por la Junta de Síndicos.



- C. Disponer que el Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios, según enmendado hoy y en diversas ocasiones anteriores, se incorpora y forma parte de esta Certificación y en adelante deberá citarse haciendo referencia a la misma.**

- D. Ordenar que la Universidad publique este Reglamento y sus enmiendas en forma compilada, incluyendo su publicación en la Internet.**

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente Certificación, en San Juan, Puerto Rico, hoy 23 de febrero de 2004.




Gloria Buttrón-Castelli
Secretaria

TABLA DE CONTENIDO

ARTÍCULO I – BASE LEGAL	1
ARTÍCULO II – DEFINICIONES.....	1
ARTÍCULO III – REQUISITOS	3
ARTÍCULO IV – TIPOS DE PRÉSTAMOS Y PRIORIDADES	4
ARTÍCULO V – TRÁMITE.....	6
ARTÍCULO VI – DISPOSICIONES GENERALES.....	9
ARTÍCULO VII – INTERÉS POR MORA Y VENCIMIENTO DE CONTRATO	11
ARTÍCULO VIII – SEPARABILIDAD.....	11
ARTÍCULO IX – ENMIENDAS, VIGENCIA	11
ARTÍCULO X – EFECTIVIDAD	12

**UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO
SISTEMA DE RETIRO**

**REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

A tenor con las disposiciones de la Resolución del anterior Consejo de Educación Superior que establece el Sistema de Retiro de la Universidad de Puerto Rico, la Junta de Retiro propuso reglamentación para establecer un programa de préstamos hipotecarios que sirvió de base para el reglamento que aquí se aprueba. El programa de concesión de préstamos hipotecarios se establece dentro del marco de la política de inversiones del Sistema de Retiro. Mediante el mismo se ofrece a los participantes un medio eficaz y expedito para que éstos puedan adquirir el título de dominio de inmueble donde enclava o enclavará aquella vivienda que habrá de constituir su hogar propio, otorgar préstamos para construcción de hogar propio, efectuar mejoras al hogar propio y refinanciar préstamos con garantía hipotecaria concedidos por instituciones ajenas al Sistema, sobre propiedades que constituyen el hogar propio del participante.

ARTÍCULO I – BASE LEGAL

Subsección E (16) del Artículo III de la Ley Núm. 1, aprobada el 20 de enero de 1966, conocida como Ley de la Universidad de Puerto Rico, Artículo XVI de la Resolución del Consejo de Educación Superior Reorganizando el Sistema de Retiro de la Universidad; y Artículo XII del Reglamento del Sistema de Retiro de la Universidad de Puerto Rico, ambos aprobados mediante la Certificación número 27, año fiscal 1973-74 del 14 de septiembre de 1973.

ARTÍCULO II - DEFINICIONES

A. Las siguientes palabras o frases, usadas en este Reglamento tendrán los significados que a continuación se expresan, a menos que el contexto indique claramente un significado diferente:

1. **Sistema** - el Sistema de Retiro de la Universidad de Puerto Rico reorganizado por la Resolución del anterior Consejo de Educación Superior, aprobada el 14 de septiembre de 1973, según ha sido enmendada.
2. **Junta de Síndicos** - Significa el cuerpo rector de la Universidad de Puerto Rico que sustituye al Consejo de Educación Superior, según se establece en la

**SISTEMA DE RETIRO
UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO**

**REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Certificación Núm. 85 (2003-2004) de la Junta de Síndicos

Ley Núm. 1 del 20 de enero de 1966, enmendada por la Ley Núm. 16 del 16 de junio de 1993.

3. **Junta** - Junta de Retiro de la Universidad de Puerto Rico según se establece en el Reglamento del Sistema indicado en el Artículo I.
4. **Gobierno** - Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico incluyendo sus Departamentos, Divisiones, Negociados, Oficinas, Agencias, Dependencias y Subdivisiones Políticas.
5. **Participante** - empleado o funcionario de la Universidad de Puerto Rico, en servicio activo, y pensionado incluido por Reglamento en la matrícula del Sistema.
6. **Servicios Acreditados** - servicios por los cuales el participante tenga créditos oficialmente reconocidos en este Sistema.
7. **Aportación Individual** - pagos individuales efectuados por el participante tanto en este Sistema de Retiro como en cualquier otro Sistema de Retiro del Gobierno de Puerto Rico, por los cuales se le haya concedido crédito en el Sistema debido a que los mismos han sido transferidos a éste.
8. **Deudor Hipotecario** - participante a quien se le haya concedido un préstamo hipotecario.
9. **Acreedor Hipotecario** - Fondo de Retiro de la Universidad de Puerto Rico.
10. **Sueldo o Compensación** - retribución mensual del participante, la cual sirve de base para determinar su aportación individual al Sistema.
11. **Sueldo, Compensación o Ingreso del Cónyuge no Participante** - retribución mensual que perciba en un puesto regular, no ocasional, hasta una cantidad máxima igual a la que perciba el participante. Si fuere su propio patrono, los ingresos se determinarán mediante la presentación de sus estados financieros debidamente certificados o cualquier otro documento que a juicio de la Junta revele fielmente esta información.
12. **Seguro de Deuda** - seguro que requiera la Junta, a favor del Sistema, para garantizar el pago del balance deudor del préstamo hipotecario en la eventualidad del fallecimiento del deudor hipotecario. El costo de este seguro lo sufragará en su totalidad el deudor hipotecario.
13. **Seguro de Propiedad** - seguro que establezca la Junta, a favor del deudor hipotecario y del Sistema, para garantizar pérdidas al inmueble hipotecado contra los riesgos de fuego, huracán, terremoto e inundaciones. El seguro de inundación se requerirá solamente cuando el inmueble hipotecado esté ubicado en áreas de alto riesgo de inundación. El costo de este seguro lo sufragará en su totalidad el deudor hipotecario.

14. **Préstamo Hipotecario** - préstamo garantizado con un gravamen hipotecario sobre un bien inmueble debidamente inscrito o pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 15. **Inmueble** - bien que no puede moverse por sí mismo ni ser trasladado de un lugar a otro. También aquellas cosas corporales señaladas en el Artículo 263 del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. S 1027).
 16. **Hogar propio** - inmueble en el cual enclava estructura en la que vive o vivirá el solicitante o prestatario y su familia inmediata, el cual constituye o constituirá su residencia principal.
- B. Cuando en este Reglamento se usen palabras o frases no definidas en el mismo, y tales palabras o frases estén usadas en las Reglas y el Reglamento del Sistema de Retiro, tendrán el mismo significado que en dicho documento.

ARTÍCULO III – REQUISITOS

- A. Todo solicitante deberá ser participante del Sistema y tener 36 meses o más de servicios acreditados en éste.
- B. El inmueble a adquirirse deberá estar radicado en Puerto Rico, y la estructura que sobre el mismo enclave o se edifique será o deberá ser de hormigón armado o paredes de bloques con columnas, vigas de hormigón armado y losa de techo de hormigón o de cualquier otro material que, a juicio de la Junta, tenga una consistencia similar.
- C. Si el inmueble estuviera situado en la zona rural deberá tener, en adición a las características señaladas en el inciso anterior sobre la estructura que enclave o se edifique en el mismo, servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado o pozo séptico y acceso a la carretera. De tener dicho inmueble pozo séptico, éste debe ser de dos cámaras (recibidor y filtrante) y estar ubicado a diez pies de las colindancias y a cinco (5) de la residencia.
- D. Todo préstamo quedará cubierto en su totalidad por un seguro de deuda. La Junta designará, mediante el procedimiento que crea conveniente y razonable, una Compañía de Seguros para proveer esta cubierta. Esta deberá tener la autorización del Comisionado de Seguros para operar en Puerto Rico.
- E. Todo inmueble hipotecado a favor del Sistema quedará cubierto por un Seguro de Propiedad, el cual gestionará el solicitante o el Sistema de Retiro, previa autorización del solicitante.
- F. El solicitante sufragará los costos del estudio de tasación del inmueble a hipotecarse, estudio de título e inspecciones en caso de construcción y el trámite legal del

- préstamo. La Junta designará un tasador profesional y un abogado notario para efectuar estos trámites.
- G. El solicitante autorizará para que de su sueldo, compensación o beneficios de pensión se le descuente la amortización mensual del préstamo, incluyendo en este descuento el pago de principal e intereses, seguros y contribuciones territoriales sobre el inmueble a hipotecarse.

ARTÍCULO IV – TIPOS DE PRÉSTAMOS Y PRIORIDADES

- A. Las solicitudes de préstamos hipotecarios se considerarán, de acuerdo con los fondos disponibles para este programa, en el siguiente orden:

1. Participantes que no posean hogar propio

Se considerarán en primer orden aquellas solicitudes de participantes que no posean su hogar propio y vayan a adquirir el mismo, mediante compra o construcción, a través de este programa. En estos casos, la cantidad máxima a prestarse nunca excederá del noventa y cinco (95) por ciento del valor de tasación; o precio de adquisición, lo que fuere menor. *Disponiéndose*, que si el valor tasado de la propiedad en cuestión excede de \$108,000 la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación, precio de adquisición o \$180,000, cual cifra fuere menor.¹

Si el préstamo es para construcción del hogar propio, los desembolsos parciales se harán según el ingeniero del Sistema los vaya certificando y de acuerdo con las siguientes etapas:

- a. Cuando el terreno haya sido replanteado, las excavaciones hechas para los cimientos y se haya colocado el acero, pero sin haberse vaciado el hormigón.
- b. Cuando la obra llegue al punto en que se instale el falso piso del techo, incluyendo los tubos para los alambres de electricidad y los tubos de plomería, pero aún no se haya vaciado el hormigón de la torta. En los casos de residencias de dos plantas, se realizarán dos inspecciones

¹ **Anotaciones:** Enmendada por Certificación Núm. 85 (2003-2004)

individuales, la primera cuando esté en la etapa arriba descrita y la segunda para igual condición en el techo de la segunda planta.

- c. Cuando se haya terminado el empañetado, las guarniciones interiores y el acabado de las paredes y pisos, y se haya arrimado, pero no instalado, el equipo sanitario y de plomería.
- d. Cuando la edificación esté lista para ser ocupada y se haya extendido el correspondiente permiso de uso. De acuerdo con las recomendaciones del Ingeniero Supervisor, las anteriores etapas de certificación podrán subdividirse considerando el progreso de la obra.

En cada etapa habrá una retención de quince (15) por ciento, la cual se pagará después de la inspección final y la constancia de tener los permisos de usos correspondientes.

2. Participantes que posean su hogar propio y deseen efectuar mejoras al mismo.

Si el participante posee su hogar propio, hipotecado con el Sistema o con cualquier persona natural o jurídica, podrá concedérsele un préstamo para cancelar el balance deudor de la hipoteca vigente más la cantidad requerida para las mejoras y gastos de cierre, siempre y cuando tal cantidad no sea mayor del noventa y cinco (95) por ciento del valor de tasación del hogar propio más las mejoras. *Disponiéndose*, que si el valor tasado del hogar propio excede de \$108,000 la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación o \$180,000, cual cifra fuere menor.²

El plan de desembolsos del préstamo correspondiente a las mejoras se le facilitará al prestatario de acuerdo con las certificaciones del Ingeniero Supervisor, por las inspecciones que éste realice, con una retención de quince (15) por ciento en cada certificación.

Habrà un periodo de espera de 36 meses para que los participantes que tengan hogar propio gravado con el Sistema, sean elegibles a este tipo de préstamo.

² **Anotaciones:** Enmendada por Certificación Núm. 85 (2003-2004)

3. Refinanciamiento de hogar propio

Aquellos participantes cuyo hogar propio haya estado gravado por un período que exceda de 36 meses, con hipoteca constituida a favor del Sistema u otro ente financiero, podrán refinanciar dicho inmueble por una suma que no excederá, incluyendo los gastos de cierre, del noventa y cinco (95) por ciento del valor de tasación de la misma o \$102,600, cual cifra fuere menor. *Disponiéndose* que si el valor tasado del hogar propio en cuestión excede de \$108,000, la cantidad máxima a prestarse en tales casos no excederá del noventa (90) por ciento del valor de tasación o \$180,000, cual cifra fuere menor. La totalidad del préstamo incluirá el balance deudor a cancelarse más los gastos de cierre, pero no podrá exceder del noventa y cinco (95) por ciento del valor de tasación.³

4. La Junta, de acuerdo con el plan de inversiones aprobado por la Junta de Síndicos, podrá a su discreción, establecer las prioridades que sirvan mejor al propósito de este programa de préstamos hipotecarios pudiendo suspender temporalmente algunos tipos de préstamos enumerados en este artículo, si los fondos disponibles para este tipo de inversión así lo requieren.

ARTÍCULO V – TRÁMITE

A. Documentos a radicar

Toda solicitud de Préstamo Hipotecario se radicará en las oficinas del Sistema de Retiro junto con los siguientes documentos:

1. Si el inmueble a adquirirse forma parte de una urbanización en construcción o recién construida:
 - a. Contrato de Compraventa acordado entre la corporación vendedora y el solicitante.
 - b. Copia del Proyecto de Escritura de Compraventa y/o Escritura de Compraventa.

³ **Anotaciones:** Enmendada por Certificación Núm. 85 (2003-2004)

- c. Seguro de título si el inmueble no aparece aún inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - d. Certificación de Empleo del cónyuge no participante, si éste estuviera trabajando.
 - e. Acta de Nacimiento del participante.
 - f. Cheque o giro a nombre de la Universidad de Puerto Rico por el importe del estudio de tasación y del estudio de título.
2. Si el inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del vendedor o si el participante es titular del inmueble, pero no está hipotecado a favor del Sistema:
- a. Opción de compra acordada entre el solicitante y el vendedor. (No se requiere si el participante es dueño del inmueble a hipotecarse.)
 - b. Copia de la Escritura de Hipoteca con los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - c. Certificación del Colector de Rentas Internas o de la institución tenedora de la primera hipoteca sobre el historial contributivo del bien inmueble por los últimos cinco (5) años.
 - d. Si el inmueble estuviere hipotecado a favor de una persona natural o jurídica que no fuere el Sistema, deberá radicar el balance deudor que se requiera para cancelar dichos gravámenes, debidamente certificado por él o los acreedores que fueren.
 - e. Certificación de Empleo del cónyuge no participante si éste estuviera trabajando.
 - f. Acta de nacimiento del cónyuge no participante.
 - g. Cheque o giro a nombre de la Universidad de Puerto Rico por el importe del estudio de tasación y del estudio de título.
3. Si el objeto del préstamo hipotecario es el de construir una vivienda o efectuar mejoras a la misma:
- a. Planos y especificaciones aprobadas por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y/o Junta de Planificación en los casos de construcción y mejoras que requieran esta aprobación. Si las mejoras no requieren permiso de la Junta de Planificación, deberá someter un croquis o descripción de dichas mejoras.

- b. Presupuesto de la obra a construirse.
- c. Contrato de Construcción acordado entre el solicitante y el contratista o la persona a cargo de la construcción. (No se requiere si la obra se va a llevar a cabo por administración.)
- d. Copia de la escritura de compraventa existente.
- e. Certificación del Colector de Rentas Internas sobre el historial contributivo del bien inmueble por los últimos cinco (5) años.
- f. Certificación de Empleo del cónyuge no participante si éste estuviera trabajando.
- g. Acta de Nacimiento del cónyuge no participante.
- h. Cheque o giro a nombre de la Universidad de Puerto Rico por el importe del estudio de tasación y del estudio de título.

B. Estudio de título y tasación de la propiedad

1. Estudio de título

Al recibo de la Solicitud de Préstamo Hipotecario, la misma será referida al abogado notario designado por la Junta para el estudio de título correspondiente. El costo de este estudio lo pagará por adelantado el solicitante.

2. Tasación del Inmueble

Al recibo de la Solicitud de Préstamo Hipotecario, la misma será referida al tasador designado por la Junta para el estudio de tasación correspondiente. El importe de este estudio lo pagará por adelantado el solicitante.

C. Aprobación de solicitud y firma de escritura

Una vez se apruebe la Solicitud de Préstamo se notificará al solicitante sobre el monto del préstamo aprobado y demás condiciones. Si las anteriores condiciones fueren aceptables al solicitante, se devolverá el caso al abogado notario designado por la Junta para proceder a la preparación de las escrituras y demás documentos que se requieran. Una vez preparados estos documentos se citará al solicitante y a su cónyuge, si lo hubiere, para la firma de los mismos.

D. **Importe del préstamo**

Al firmarse las escrituras se le entregará al deudor hipotecario el importe del préstamo aprobado, luego de efectuar las deducciones que se indican en el Inciso 8 del Artículo VI de este Reglamento y como se dispone en el Artículo IV respecto a desembolsos.

ARTÍCULO VI – DISPOSICIONES GENERALES

A. Las siguientes disposiciones aplicarán por igual a todas las solicitudes de préstamos hipotecarios.

1. **Préstamo hipotecario** – en todo préstamo hipotecario se gravará el inmueble objeto del préstamo con una primera hipoteca a favor del Sistema.
2. **Monto del préstamo** – será aquella cantidad que resulte menor entre las siguientes alternativas:
 - a. **Sueldo o pensión anual** – tres veces el sueldo cotizante o pensión anual del participante. Si el participante fuese casado y su cónyuge devengara un sueldo regular, se podrá considerar tres veces el sueldo anual del cónyuge, hasta igualarlo al del participante o pensionado.
 - b. **Valor de tasación** – el valor de la tasación según se determine dentro de lo dispuesto por el Artículo IV de este Reglamento.
 - c. **Amortización mensual** – la amortización mensual de un préstamo hipotecario, unida a la amortización mensual de cualquier otro préstamo concedido por el Sistema, no podrá exceder del cincuenta (50) por ciento del sueldo o pensión bruta del participante.
 - d. **Cantidad máxima** – ningún préstamo hipotecario podrá exceder de \$180,000.⁴
3. **Término** – el término máximo será de 30 años o aquel término que resta entre la edad del solicitante y la fecha en que cumpla la edad de 75 años, cualquiera que sea menor.
4. **Venta del inmueble** – los participantes que vendan el inmueble hipotecado a favor del Sistema vendrán obligados a cancelar en el Sistema el balance deudor a la fecha de dicha transacción.
5. **Seguro de Deuda** – todo préstamo hipotecario quedará cubierto por un seguro a favor del Sistema de Retiro que no será menor del balance deudor del préstamo. El costo del seguro lo sufragará el deudor hipotecario.

⁴ **Anotaciones:** Enmendada por Certificación Núm. 85 (2003-2004)

6. **Seguro de Propiedad** – todo préstamo hipotecario quedará cubierto por un seguro de la propiedad contra los riesgos de incendio, huracán, terremoto e inundaciones en aquellas áreas que se requiera. El costo de este seguro los sufragará el deudor hipotecario.
7. **Amortización mensual** – todo deudor hipotecario autorizará que se le descuenta de su sueldo mensual o pensión, la cantidad necesaria para el pago correspondiente de principal e intereses, prima de seguros y contribuciones sobre la propiedad. Cuando ambos cónyuges sean participantes y cese el descuento en nómina del cónyuge solicitante, se podrá continuar el descuento en la nómina al cónyuge que se mantenga empleado, mientras dure el matrimonio, sin que se requiera la autorización previa a éste.
8. **Descuento inicial del importe del préstamo** – al concederse el préstamo se harán las siguientes deducciones del importe del mismo:
 - a. Balance adeudado de gravámenes que pesen sobre el inmueble hipotecado.
 - b. Interés por el periodo comprendido entre la fecha de concesión del préstamo y la fecha en que se inicien los descuentos.
 - c. Contribuciones territoriales correspondientes al periodo transcurrido entre el mes de julio anterior y la fecha en que se inicien los descuentos y cualquier cantidad necesaria para el pago de contribuciones atrasadas.
 - d. La prima del seguro de propiedad correspondiente a un año.
 - e. Tres meses de prima del seguro de deuda.
 - f. Honorarios del abogado notario.
 - g. Honorarios del tasador por inspecciones realizadas con posterioridad a la tasación inicial.
9. **Garantía** - el pago de todo préstamo hipotecario estará garantizado por un primer gravamen hipotecario sobre el inmueble objeto del préstamo, cual gravamen hipotecario será extensivo a cualquier tipo de mejoras que se efectúe con posterioridad a la fecha de concesión del préstamo. En adición, garantizarán el pago de este préstamo el total de las aportaciones individuales acumuladas por el prestatario y su cónyuge, si éste también fuera participante, la cesión a favor del sistema de su sueldo o pensión mensual y los beneficios por el Sistema y el Seguro de Deuda.
10. **Abonos** - cualquier prestatario podrá efectuar abonos por adelantado. A su discreción, dichos abonos podrán aplicarse para amortizar el principal, cubrir mensualidades futuras o para la reducción de la amortización mensual.
11. **Aplicación de aportaciones** – aquellos prestatarios, o su cónyuge, que se separen de la matrícula del Sistema sin derecho a una anualidad diferida, se les

aplicará la totalidad o el balance de sus aportaciones individuales que no garanticen un préstamo personal en el Sistema, al balance de su préstamo hipotecario. A discreción del deudor hipotecario este pago se abonará al principal o a futuras amortizaciones.

12. **Interés** – Los préstamos hipotecarios devengarán un interés de un cuarto (1/4) por ciento menor al interés que fije semanalmente el mercado para las hipotecas convencionales a interés fijo, como resultado de subasta de Freddie Mac (FHLMC). Esta tasa de interés nunca será menor que el interés establecido como premisa actuarial.⁵

ARTÍCULO VII – INTERÉS POR MORA Y VENCIMIENTO DE CONTRATO

Todo participante que se separe de la matrícula del Sistema y no pase a ocupar una plaza cubierta por otro Sistema de Retiro auspiciado por el gobierno vendrá obligado a pagar directamente las amortizaciones mensuales de su préstamo. Dicho pago debe efectuarse en o antes del día 15 del mes siguiente a la fecha de su vencimiento. Transcurrido dicho término pagará en adición a la amortización mensual un interés por mora equivalente al cuatro (4) por ciento del total de dicha amortización. Vencidos los pagos de tres amortizaciones mensuales, el Sistema podrá declarar vencido el total de la obligación, con sus correspondientes intereses, dar por terminado el contrato de préstamo y ejercer el derecho de ejecución mediante la acción judicial correspondiente.

ARTÍCULO VIII - SEPARABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento son separables entre sí y la nulidad de uno o más artículos o secciones no afectarán a los otros que puedan ser aplicables independientemente de las declaradas nulas.

ARTÍCULO IX – ENMIENDAS, VIGENCIA

1. La Junta podrá recomendar enmiendas o derogaciones a este Reglamento, por mayoría absoluta de los miembros presentes en cualquier reunión ordinaria o extraordinaria constituida y citada para tales fines.
2. La Junta de Síndicos, por recomendación o previa consulta a la Junta, podrá enmendar o derogar en todo o parte este Reglamento en cualquier reunión debidamente constituida en que figure este asunto en agenda.
3. Este Reglamento entra en vigor inmediatamente después de su aprobación por la Junta de Síndicos.

⁵ **Anotaciones:** Enmendada por Certificación Núm. 138 (2001-2002)

ARTICULO X – EFECTIVIDAD

Las versiones de este Reglamento publicadas anteriormente quedan sin efecto a partir de la fecha de vigencia de la presente versión, sin que por ello pueda interpretarse que se afectan o menoscaban obligaciones contraídas o derechos adquiridos en virtud de las versiones anteriores.