



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE  
**PUERTO RICO**

Autoridad para el Financiamiento  
de la Vivienda de Puerto Rico  
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO  
PARA PUERTO RICO

**CARTA CIRCULAR NÚM. 2015-004**  
**PROGRAMA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y**  
**PROGRAMA DE SEGURO HIPOTECARIO**

**PARA ESTABLECER ALGUNOS PARÁMETROS DE CRÉDITO A SER  
UTILIZADOS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A SER OTORGADOS POR LA  
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA PARA EL  
PROYECTO VILLAS DEL NARANJAL**

**POR CUANTO**, el 13 de diciembre de 2012 la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) estableció una nueva Política de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario. Esta política uniforma los criterios a utilizarse y los requisitos a seguirse en el proceso y análisis de los préstamos hipotecarios que otorga la Autoridad. Además provee dirección y guías en la otorgación de préstamos hipotecarios a las familias que cumplan con los requisitos para los mismos.

**POR CUANTO**, el proyecto Villas del Naranjal, ubicado en el municipio de Vega Baja le fue otorgado un subsidio bajo el Programa Home, de \$1,880,000 para 47 unidades a razón de \$40,000 por unidad, cuando el programa era administrado por el Departamento de la Vivienda.

**POR CUANTO**, dicho subsidio fue para la infraestructura en la construcción del proyecto. El financiamiento interino para la construcción fue otorgado por R&G a YOC Contractors; préstamo e hipoteca que luego fue adquirido por Banco Popular, quien a su vez declaró el préstamo en incumplimiento.

**POR CUANTO**, el dueño original YOC Contractors, Inc. le vendió al dueño actual INDESOVI en un acuerdo de compraventa autorizado por Popular.

**POR CUANTO**, de las 47 unidades construidas, se logró la venta de 24 unidades y se justificó ante el Departamento de la Vivienda Federal (HUD) \$982,208 en aportaciones a los compradores individuales dentro del programa HOME.

**POR CUANTO**, la Autoridad devolvió a HUD, \$851,253 por actividad inelegible según el informe de la Oficina del Inspector General (OIG), incluido dentro del acuerdo de pago entre HUD y la Autoridad.

**POR CUANTO**, la Autoridad entró en un acuerdo con INDESOVI, e INDESOVI aceptó repagar a la Autoridad los \$851,253 del producto de las ventas de las 23 unidades que restan.

**POR CUANTO**, INDESOVI utilizará las primeras 10 ventas para levantar capital de trabajo para reparar, rehabilitar y poner en condiciones de venta todas las 23 unidades y repagará a la Autoridad desde la venta de la unidad número once y de ahí en adelante hasta la unidad número veintitrés.

**POR CUANTO**, este proyecto no ha podido ser vendido en su totalidad debido a que han confrontado problemas en las ventas de las unidades por la cualificación de los clientes.

**POR CUANTO**, la Autoridad desea recuperar los \$851,253 ya devueltos a HUD y hemos determinado otorgar los préstamos hipotecarios a los clientes que cualifiquen para los mismos, bajo las Políticas de crédito de la Autoridad.

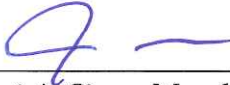
**POR CUANTO**, como en todo préstamo que ofrecemos, la Autoridad seguirá y observará unas sanas prácticas crediticias y velará por el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables.

**POR TANTO**, en aras de propiciar y estimular la originación de préstamos hipotecarios unifamiliares para el Proyecto Villas del Naranjal y según aprobado por el Director Ejecutivo de la Autoridad, se establece lo siguiente:

1. El proyecto será trabajado a un 4.5% de interés y el término del préstamo hipotecario podrá ser de hasta 40 años, solo para aquellos casos en que sea necesario para la aprobación del préstamo.
2. El mínimo de *credit score* a ser utilizado para este proyecto será determinado caso a caso.
3. Verificación de ingreso:
  - a. En los casos en que se trate de ingresos recibidos por paga en efectivo y/o empleado por un familiar se le solicitará certificación de empleo y/o *field inspection*. Además, se le solicitará patentes de negocio, registro de comerciantes y/o cualquier otro documento que el analista de riesgo entienda necesario y le requiera.
4. Crédito:
  - a. Cuentas tiradas a pérdida - se solicitará un plan de pago reciente con un recibo del primer pago. En los casos de deudas en pérdidas tales como teléfonos, gastos médicos o deudas menores, se utilizará una carta explicativa donde el cliente certifique que la información suministrada es correcta.
  - b. Cuentas de teléfonos celulares menores de \$250, no se le requerirá saldarlas. Las que sean de más de \$250, se requerirá un plan de pago y evidencia del pago más reciente.
  - c. Crédito no establecido - cuando se trate de alquiler de una propiedad, se le requerirá carta de renta del arrendador y en los casos en que se trate de lugares que alquilan equipos como por ej. "Rent a Center" se les requerirá carta original con membrete.

- d. Crédito afectado – se solicitará declaración jurada en lugar de la carta explicativa, donde detalle las razones por las cuales incurrió en atrasos o cuentas tiradas a pérdida.
5. En casos en que el cliente haya estado bajo Ley de Quiebras (Cap. 7 y 13):
    - a. Si tiene más de un año y menos de 2 años del descargo de la quiebra se podría considerar la evaluación del crédito.
  6. Tasaciones – se recomienda que se hayan realizado con 12 meses previo a la transacción que se llevará a cabo.

Aprobada el 28 de septiembre de 2015, en San Juan, Puerto Rico.

  
\_\_\_\_\_  
José A. Sierra Morales  
Director Ejecutivo  
Autoridad para el Financiamiento  
de la Vivienda de Puerto Rico