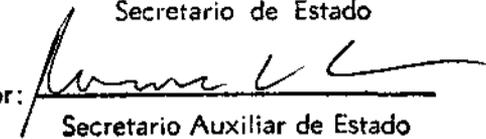


**REGLAMENTO
DE SEGURO DE GARANTIA DE HIPOTECA**

Núm. 3951
Fecha: 20 de julio de 1989 4:20 p.m.

Aprobado: Sila M. Calderón
Secretario de Estado

Por: 
Secretario Auxiliar de Estado

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
BANCO Y AGENCIA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

REGLAMENTO RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS

APROBADO EL 23 DE ABRIL DE 1976
SEGUN ENMENDADO EL 18 DE JULIO DE 1989

BASE LEGAL Y PROPOSITO

Artículo 1. De conformidad con lo dispuesto en los incisos (j) y (k) del Artículo 10 de la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961 y en la Ley Número 87 aprobada el 25 de junio de 1965, según ambas enmendadas, se establece el presente reglamento para regir el Seguro de Garantía de Hipotecas, del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

DEFINICIONES

Artículo 2. Para los efectos de este reglamento, se definen los siguientes términos:

1. **Agencia-** Es el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto.
2. **Secretario-** Es el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
3. **Vivienda a Bajo Costo-** Es una edificación destinada a vivienda de una familia de ingresos limitados cuyo costo o valor no excederá determinada suma de dinero. El Secretario determinará, de tiempo en tiempo, que constituye una familia de ingresos limitados y el máximo del costo y precio de venta de una vivienda de bajo costo.
4. **Póliza de Seguro-** Es el contrato mediante el cual la Agencia acepta como asegurado a una entidad de financiamiento y que evidencie además, la obligación asumida por la Agencia de pagar al asegurado el balance adeudado de cualquier préstamo hipotecario concedido por ésta conforme a lo dispuesto en dicho contrato, en caso de que el deudor no cumpla con su obligación.

5. **Asegurado**- Es cualquier entidad a favor de la cual la Agencia expide una póliza de seguro.
6. **Promesa de Asegurabilidad**- Es el contrato escrito con arreglo al cual la Agencia se compromete a proveer el seguro de garantía de hipoteca, cuando se cumplan los requisitos establecidos en la misma.
7. **Certificado de Seguro**- Es el documento que expide la Agencia al asegurado y que evidencia la garantía de cada préstamo hipotecario individual.
8. **Hipoteca Asegurada**- Es aquella con relación a la cual la Agencia ha expedido un Certificado de Seguro.
9. **Fondo de Reserva**- Es el fondo de reserva de hipotecas aseguradas.
10. **Bono sin Garantía Hipotecaria (Debenture Bond)**- Es aquel bono emitido por la Agencia con la garantía del crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para el pago de reclamaciones por concepto de hipotecas aseguradas por la Agencia.

DE LAS INSTITUCIONES ELEGIBLES PARA SEGURO

Artículo 3. La Agencia podrá proveer el seguro de garantía de hipotecas a bancos, compañías fiduciarias, compañías de préstamos personales, asociaciones de ahorro y préstamo, compañías de inversiones, asociaciones de construcción de vivienda y préstamos, compañías de préstamos a plazos, cooperativas, compañías de seguro, sistemas de retiro, fondos de seguros gubernamentales y cualquier otra institución que el Secretario determine que cualifica por su experiencia, recursos y facilidades.

Artículo 4. Las entidades que soliciten ser aceptadas como Aseguradas, cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Ser una entidad financiera autorizada a hacer negocios con arreglo a las leyes de Puerto Rico.
2. Que la carta constitutiva, los artículos de incorporación o los reglamentos internos de la entidad

la autoricen expresamente a conceder préstamos hipotecarios.

3. Que tenga en funciones una unidad de servicios de cobros aceptable para la Agencia.
4. Que disponga de un capital suscrito mínimo de \$100,000.

Artículo 5. Una entidad que solicite ser considerada como Asegurada, pero que no cuente con una unidad de servicios de cobros, podrá ser aprobada como tal, siempre que cumpla con los demás requisitos enumerados en el Artículo 4 y haga arreglo para que la Agencia o cualquier otra institución reconocida por ésta le preste dicho servicio.

Artículo 6. El Secretario podrá dispensar a cualquier entidad del cumplimiento de cualesquiera de los requisitos contenidos en el Artículo 4 cuando tal acción facilite el financiamiento de viviendas de bajo costo sin perjuicio de los intereses del Estado, de la Agencia y del público en general.

Artículo 7. Las entidades financieras interesadas en ser consideradas como aseguradas, harán la correspondiente solicitud de la Agencia en el formulario identificado como BV-100-101, preparado por ésta, para tal fin.

DE LA POLIZA DE SEGURO

Artículo 8. La Agencia considerará la solicitud de seguro y expedirá la correspondiente póliza de seguro cuando a su juicio la entidad solicitante cualifique por su experiencia, recursos y facilidades y cuando determine que a cumplido con los requisitos de este reglamento y de la Ley.

Artículo 9. La cantidad máxima a ser asegurada por la Agencia no excederá el monto máximo de préstamo que la Agencia pueda conceder según se determine de tiempo en tiempo por el Secretario.

Artículo 10. La Agencia podrá asegurar préstamos en exceso del límite indicado en el Artículo 9 en aquellos casos en que tal acción resulte en beneficio del interés público y/o contribuya a facilitar algún otro programa de vivienda financiado o auspiciado por alguna agencia,

corporación pública, municipio o instrumentalidades gubernamentales públicas y/o privadas.

Artículo 11. Una póliza de seguro podrá ser objeto de suspensión temporal o de cancelación definitiva, por cualquiera de las siguientes razones:

1. No mantener un sistema de contabilidad adecuado con relación a las hipotecas aseguradas por la Agencia.
2. Destinar los dineros recaudados con relación a la hipoteca asegurada a otros fines o propósitos distintos de aquellos para los cuales fueron cobrados.
3. Cobrar a los deudores hipotecarios sumas o recargos que no han sido previamente autorizados por la Agencia.
4. Transferir a otra persona o entidad la administración de hipotecas aseguradas sin la aprobación de la Agencia.
5. No notificar a la Agencia de la venta de hipotecas aseguradas.
6. Demora o incumplimiento en cuanto al pago de primas por parte del Asegurado.
7. Por cualquier violación a la Ley o de este Reglamento.

Artículo 12. En caso de suspensión temporal o cancelación definitiva de una Póliza de Seguro, el Asegurado afectado tendrá el derecho de apelar por dicha acción ante el Secretario dentro del término de diez días siguientes a la fecha de notificación de la suspensión o cancelación de la póliza.

Artículo 13. La suspensión o cancelación de una Póliza de Seguro no afectará los compromisos contraídos por el Banco en relación con las hipotecas que fueron aseguradas mientras la póliza estaba vigente.

DE LA PROMESA DE ASEGURABILIDAD

Artículo 14. La Promesa de Asegurabilidad podrá ser condicional o permanente. Será condicional aquella que se expida sobre una propiedad específica y por una cantidad y condiciones determinadas, pero sin designación específica de deudor hipotecario, con la condición de que la misma se

convertirá en permanente tan pronto el asegurado someta un deudor aceptable a la Agencia. Será permanente aquella que se expida sobre una propiedad específica, con un deudor específico aceptado por una cantidad y condiciones determinadas.

Artículo 15. Las Promesas de Asegurabilidad se emitirán en los casos de préstamos destinados a los siguientes fines:

1. Construcción de viviendas
2. Mejoras, reconstrucción, rehabilitación y ampliación de viviendas.
3. Adquisición de viviendas ya construídas.
4. Refinanciamiento sobre viviendas.

Artículo 16. La entidad interesada en adquirir una Promesa de Asegurabilidad la solicitará mediante los formularios que la Agencia proveerá al efecto. Al aprobarse la solicitud, la Agencia emitirá la Promesa correspondiente. En los casos en que se expida una promesa de Asegurabilidad condicional, ésta estipulará los términos y condiciones con arreglos a los cuales se expedirá la Promesa de Asegurabilidad permanente. En los casos en que se expida una Promesa de Asegurabilidad permanente, ésta estipulará los términos y condiciones bajo las cuales se extenderá el Certificado de Seguro tan pronto se formalice el préstamo hipotecario.

Artículo 17. Por la tramitación de cada solicitud de Promesa de Asegurabilidad, la Agencia establecerá un cargo por cada unidad de vivienda. Dicho cargo no será reembolsable.

Artículo 18. La Promesa de Asegurabilidad condicional podrá expedirse con respecto a una vivienda individual o a un grupo de unidades de vivienda de un mismo proyecto. La Promesa contendrá entre otras, la siguiente información:

1. Número del caso individual
2. Dirección de la propiedad
3. Tipo de estructura
4. Cantidad máxima a asegurarse
5. Hoja de especificaciones individuales
6. Tipo de intereses
7. Término del préstamo

8. Fecha de expiración de la Promesa

Artículo 19. La Promesa de Asegurabilidad tendrá vigencia de seis (6) meses para construcciones existentes; de doce (12) meses para la construcción de unidades individuales de viviendas o para mejoras a viviendas existentes. Podrá prorrogarse por un término equivalente a la mitad del término por el cual fue originalmente emitido, previo el pago de un cargo adicional. Dicha prórroga se solicitará antes de los cinco días inmediatamente anteriores a la fecha de vencimiento de la correspondiente Promesa.

Artículo 20. La Agencia podrá considerar una solicitud de prórroga presentada fuera del término de tiempo dispuesto en el Artículo anterior, siempre que se demuestre a satisfacción de la Agencia que la tardanza en presentar la solicitud estuvo justificada.

Artículo 21. Como un requisito previo a la emisión de una Promesa de Asegurabilidad Condicional, La Agencia requerirá planos y especificaciones de cada vivienda o grupo de viviendas, previamente aprobados por las Agencias de Gobierno concernidas, o un permiso condicional expedido por éstas, en los casos en que proceda o se justifique. Requerirá, además, la presentación de todos los documentos y el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y establecidos por la Agencia para cada tipo de préstamo. En aquellos casos en que se justifique, la Agencia podrá expedir una Promesa de Asegurabilidad Condicional, aún cuando falten algunos de los documentos requeridos, siempre que se determine que tal acción no conllevará riesgo adicional para la Agencia y siempre que el proponente se comprometa a someter los documentos que falten dentro del término de tiempo que la Agencia requiera.

Si los documentos que falten no se sometieran a la Agencia en o antes de la fecha de expiración del término de tiempo concedido por éste para producirlos, la Promesa quedará cancelada al expirar dicho término de tiempo.

Artículo 22. Como requisito previo a la emisión de una Promesa

de Asegurabilidad Permanente se requerirá que, en adición a los requisitos establecidos en el Artículo 21 para emitir una Promesa de Asegurabilidad Condicional, el propuesto comprador disfrute de crédito adecuado, tenga capacidad de pago para cumplir con los compromisos que conlleva la deuda a asegurarse y reúna las demás condiciones personales que requiera la Agencia.

Artículo 23. En adición a los requisitos exigidos en este reglamento para la expedición de una Promesa de Asegurabilidad Condicional o Permanente, deberá cumplirse lo siguiente:

1. El inmueble sobre el cual se constituya hipoteca en garantía del pago del préstamo a asegurarse, reunirá las características y satisfará las condiciones de construcción que se establecen en este reglamento o que de otro modo exija la Agencia.
2. El préstamo cumplirá con las normas de la Agencia con respecto a la relación que debe existir entre:
 - a. El importe del préstamo y el valor de tasación de la propiedad.
 - b. El plazo mensual a pagar y la renta estimada.
 - c. El término de la hipoteca y la vida probable de la estructura.

Artículo 24. Las Promesas de Asegurabilidad contendrán la siguiente información, la cual servirá de base para que la Agencia expida el certificado de seguro:

1. Tipo de interés a pagarse por el deudor, el cual no será mayor al que de tiempo en tiempo acuerde el secretario.
2. El término del préstamo que incluyendo cualquier renovación o extensión del mismo, no excederá de cuarenta (40) años.
3. Monto del Préstamo.
4. Plan de amortización.
5. Garantía de hipoteca constituida sobre el inmueble, inscrita o inscribirse con rango de primera.

6. Seguro sobre el inmueble contra aquellos riesgos que, con la aprobación de la Agencia, requiera el acreedor.
7. Fecha de emisión y expiración de la Promesa.
8. Certificación al efecto de que el deudor hipotecario no posee otra vivienda.
9. Dirección exacta de la propiedad que se propone asegurarse.
10. Certificación del deudor al efecto de que al momento de concederse el seguro:
 - a. ocupa, o se propone ocupar, la vivienda objeto del seguro.
 - b. ha pagado solamente aquellos cargos autorizados por la Agencia y consignados en el Estado de Gastos de Cierre, copia del cual le ha sido entregada.
 - c. ninguna de las declaraciones hechas en relación con el préstamo hipotecario objeto del seguro es falsa o incorrecta.
11. Certificaciones de Asegurado al efecto de que al momento de concederse el seguro:
 - a. ninguna de las declaraciones hechas en relación con el préstamo hipotecario objeto del seguro es falsa o incorrecta.
 - b. todas las condiciones requeridas por la Agencia en relación con el préstamo objeto de seguro han sido cumplidas.
 - c. no se han exigido ni aceptado cargos en exceso de las cantidades por la Agencia.
 - d. el préstamo objeto del seguro está garantizado por una hipoteca constituida sobre la propiedad inscrita o presentada en el registro de la propiedad para su inscripción con rango de primera.
 - e. el acreedor ha desembolsado totalmente el importe del préstamo.
 - f. el deudor invirtió los fondos objeto del préstamo en la adquisición, construcción o mejorar según aprobadas en la Promesa de Asegurabilidad.

- g. las copias de las escrituras remitidas a la Agencia son testimonios cotejados de los documentos originales correspondientes al préstamo hipotecario objeto del seguro, de los cuales se mantienen también testimonios cotejados en los archivos del asegurado.

DEL SEGURO DE HIPOTECAS

Artículo 25. La Agencia expedirá un certificado de Seguro en todo caso en que reciba prueba del cumplimiento por parte del deudor y del asegurado de las condiciones contenidas en la Promesa de Asegurabilidad.

Artículo 26. Después de otorgados los préstamos hipotecarios la entidad financiera solicitará de la Agencia de seguro hipotecario sometiendo los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la escritura de primera hipoteca
- b. Copia del pagaré
- c. Garantía del constructor firmada por ésta o por el auspiciador del proyecto.
- d. Desglose de gastos de cierre debidamente firmados por un oficial autorizado del acreedor hipotecario y por los deudores hipotecarios.
- e. Promesa de Asegurabilidad permanente.
- f. Prima correspondiente al periodo desde la fecha de otorgamiento del préstamo hasta el 30 de junio siguiente.

DE LAS ESCRITURAS DE HIPOTECAS

Artículo 27. Las escrituras de hipotecas se redactarán y otorgarán siguiendo el modelo de escritura que al efecto apruebe la Agencia. El modelo de escritura a aprobarse por la Agencia contendrá, entre otras, las siguientes cláusulas:

1. Cláusula de aceleración de vencimiento al efecto de que se considerará vencida la deuda en caso que el deudor hipotecario venda o traspase la propiedad asegurada sin la aprobación de la Agencia.
2. Cláusula de aceleración de vencimiento al efecto de que

se considerará vencida la deuda en caso de que el Asegurado o la Agencia determine que el deudor está dedicando el inmueble dado en garantía del pago de la deuda a actividades que menoscaban su valor.

DE LA ADMINISTRACION Y CESION DE HIPOTECA

Artículo 28. Cualquier persona o entidad podrá adquirir hipotecas aseguradas por la Agencia.

Artículo 29. El traspaso a favor de cualquier persona o entidad de la Administración de Hipotecas aseguradas deberá ser previamente aprobado por la Agencia.

Artículo 30. La cesión de hipotecas que no conlleva un traspaso de administración no requerirá aprobación de la Agencia, pero será notificada a ésta mediante el envío de una copia de la relación de préstamos preparada para la transacción.

DE LOS CARGOS AUTORIZADOS

Artículo 31. El Asegurado podrá imputar al deudor hipotecario cargos por concepto de gastos a tipos no mayores de los que establezca la Agencia. Los cargos a imputarse sólo podrán ser por los siguientes conceptos:

1. Derechos por solicitud de la Promesa de Asegurabilidad.
2. Pago adelantado de los cargos por concepto de tasación de la propiedad.
3. Cargos por concepto de inspección.
4. Gastos por servicios administrativos en la tramitación del préstamo.
5. Honorarios de abogados, estampillas de Rentas Internas y forenses e investigaciones de título y crédito.
6. El pago adelantado de la prima correspondiente al primer año del seguro sobre la propiedad.
7. El pago por adelantado de la prima correspondiente al seguro de garantía de hipoteca.
8. Los intereses sobre la cantidad adeudada, computados desde la fecha de otorgamiento del préstamo hasta el día anterior en que el préstamo empieza a devengar intereses pagaderos en la primera mensualidad.

9. Cualquier otro cargo que el Banco requiera o autorice.

DE LAS MENSUALIDADES

Artículo 32. Los plazos mensuales a pagarse por el deudor hipotecario incluirán las siguientes partidas:

1. Amortización mensual del principal, más los intereses correspondientes sobre el balance no amortizado del préstamo, al tipo de interés amortizado por el Secretario.
2. La prima mensual del seguro de garantía de hipoteca sobre el balance insoluto del préstamo.
3. La prima mensual de seguro sobre la propiedad.
4. Cualquier impuesto a contribución a que esté sujeto el inmueble.
5. En casos de viviendas regidas por la Ley de Propiedad Horizontal podrá incluirse aquellas cantidades para la administración y mantenimiento de áreas comunes.
6. Cualquier otra partida que la Agencia requiera o autorice.

Artículo 33. El primer y último vencimiento de mensualidades se determinará para cada tipo de préstamo según se establece a continuación:

1. Préstamo para Adquisición: El primer pago para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que vencieron los primeros treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de hipoteca. La fecha de vencimiento del último plazo será la misma en que expire el término de tiempo por el cual se concedió el préstamo, contándose dicho término de tiempo desde el día primero del mes siguiente a aquel en que se otorgue la escritura de hipoteca.
2. Préstamo para Mejoras: El primer plazo para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que venzan los primeros 30 días que sigan a la fecha de otorgamiento de la escritura de hipoteca. La fecha de vencimiento del último plazo será la misma en que expire el término de tiempo por el cual se conceda el préstamo, contándose dicho período de tiempo

desde el día primero del mes anterior a aquél en que venza el primer plazo.

3. Préstamo para Construcción: El primer pago para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que venzan los primeros 150 días que sigan a la fecha de otorgamiento de la escritura de hipoteca. La fecha de vencimiento del último plazo será la misma en que expire el término de tiempo por el cual se conceda el préstamo, contándose dicho período de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquél en que venza el primer plazo.

Artículo 34. En el caso en que las mejoras a la construcción no pudieran terminarse dentro de los períodos de tiempo dispuestos en el Artículo 33 para el vencimiento del primer plazo, el Asegurado podrá conceder una prórroga para el vencimiento del primero y el último plazo, siempre que el vencimiento del primer plazo ocurra antes de la fecha de expiración de la Promesa de Asegurabilidad. Cuando se conceda una prórroga con arreglo a lo dispuesto en este Artículo, se modificará la escritura de constitución de hipoteca a fin de hacer figurar las nuevas fechas de vencimiento del primer y último plazo. El asegurado podrá imputar el cargo correspondiente al deudor hipotecario.

Artículo 35: El pago de los plazos mensuales podrá efectuarse sin cargo por atrasos dentro de los quince días siguientes al vencimiento, siempre que no haya plazos anteriores vencidos por pagar. Una vez transcurrido dicho período de gracia, el asegurado podrá cobrar del deudor hipotecario aquel por ciento de la partida mensual correspondiente a principal e intereses adeudados por cada mes de atrasos, según determine de tiempo en tiempo el Presidente del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda, a tenor con los cambios en la Industria.

DE LAS GESTIONES DE COBRO

Artículo 36. El Asegurado hará las gestiones de cobro necesarias para mantener al día las cuentas de los deudores hipotecarios. En los casos en

que el deudor se acoja al beneficio del periodo de gracia, el Asegurado le enviará, por lo menos, un recordatorio de pago entre el día primero y el día quincuagésimo del mes. Después del día quince de cada mes, enviará no menos de una notificación de cobro cada diez días y hará todas las gestiones que sean necesarias para el cobro de la mensualidad o mensualidades vencidas.

Artículo 37. Vencidos y no pagados tres plazos consecutivos, el Asegurado referirá el caso a su abogado, quien enviará al deudor hipotecario por lo menos, dos comunicaciones por carta o telegrama antes de iniciar la correspondiente acción judicial, el Asegurado podrá aceptar un plan de pago que resulte aceptable al Asegurado y a la Agencia. En este último caso, el Asegurado podrá imputar al deudor el cargo que, de tiempo en tiempo, apruebe el Secretario. El Asegurado mantendrá en el expediente del deudor, prueba de las gestiones de cobro efectuadas.

Artículo 38. El asegurado vendrá obligado a enviar a la Agencia dentro de los primeros diez días de cada mes, una lista de todos los casos delincuentes sometidos a su abogado, indicando en cada caso la fecha en que fue sometido, número de plazos y la cantidad en descubierto y el progreso de la gestión legal.

Artículo 39: En el transcurso de las gestiones de cobro indicadas en el artículo 36, el asegurado no aceptará el inmueble hipotecado en pago de la acreencia, a menos que tenga la aprobación previa de la Agencia. Cuando la Agencia, en atención a una solicitud del asegurado autorice a éste a aceptar en pago el inmueble hipotecado, la cubierta del seguro continuará en toda su fuerza y vigor respecto a dicho inmueble, pudiendo el asegurado presentar a la Agencia la correspondiente reclamación de conformidad con y sujeto a los demás términos y condiciones de este Reglamento.

DE LA EJECUCION DE LA HIPOTECA

Artículo 40. El Asegurado tendrá derecho a reclamar los beneficios del seguro en todos aquellos casos en que, después de haber efectuado

al máximo las gestiones de cobro a que se refiere este Reglamento, se haya visto obligado a ejecutar la propiedad hipotecada.

Artículo 41. En el caso de ejecución de una hipoteca asegurada por la Agencia, si la oferta más alta que se haga resulta ser igual o menor que el monto de la deuda asegurada, incluyendo sus intereses, gastos en que haya incurrido el Asegurado por concepto de primas de seguro, contribuciones, mantenimiento de la propiedad gastos legales y cualquier otro gasto que a juicio del Presidente de la Agencia resulte razonable, el asegurado, a fin de obtener los beneficios del seguro, ofrecerá por la propiedad una cantidad igual al monto de la deuda asegurada, de manera que se le adjudique el título de propiedad. Una vez adquirido el título, el Asegurado lo transferirá a la Agencia como una de las condiciones a cumplir para recibir la cantidad a que tenga derecho con arreglo al contrato de seguro de garantía.

Artículo 42. Cuando la propiedad ejecutada se venda en la subasta de ejecución por una cantidad mayor a la asegurada, la cantidad que sobre luego de liquidar la acreencia del Asegurado se depositará al Fondo de Reserva. Asimismo, cuando la Agencia venda una propiedad adquirida en virtud del Artículo 41 por una cantidad mayor a la pagada por concepto del seguro, acreditará el sobrante al Fondo de Reserva, luego de deducir los gastos incurridos por la Agencia en las gestiones de venta.

Artículo 43. En cualquier etapa del procedimiento de ejecución de una hipoteca asegurada, la Agencia podrá intervenir para liquidar la deuda y obtener la cesión del crédito hipotecario cuando concurren circunstancias que justifiquen dicha intervención.

Artículo 44. Para tener derecho a cobrar con arreglo al contrato de seguro, el Asegurado cumplirá con lo siguiente:

1. Haber realizado las gestiones de cobro requeridas por este Reglamento.

2. Someter al Banco prueba de las gestiones de cobro efectuadas.
3. Presentar al Banco la correspondiente reclamación dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que en virtud del Artículo 41, obtuvo el título de la propiedad ejecutada o siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de dación en pago. Después de transcurrir el término de treinta (30) días antes indicado, sin que se hubiera presentado la reclamación, la Agencia podrá negarse a pagar intereses devengados o gastos incurridos después de la expiración de dicho término de tiempo. La Agencia no pagará reclamación alguna después de transcurrir sesenta días desde la fecha de adjudicación del inmueble en la subasta de ejecución o desde la fecha del otorgamiento de la escritura de dación en pago, a menos que el asegurado aduzca razones que justifiquen la tardanza en presentar la reclamación.
4. Transferir a favor de la Agencia el título del inmueble ejecutado. Este, al momento de la transferencia de título, estará desocupado, en estado de conservación aceptable y libre de cargas. En caso de que la propiedad hubiera sufrido daños no atribuibles a depreciación normal, la Agencia podrá exigir al Asegurado que reponga la propiedad a la condición en que estaba al momento de expedirse el Certificado de Seguro, o a deducir del importe de la reclamación la suma que estime necesaria para reparar dichos daños.
5. Acompañar su reclamación con un informe detallado sobre la deuda, el cual contendrá información sobre el balance insoluto de la misma, los intereses adeudados, detalle de los gastos en que haya incurrido el Asegurado por concepto de primas de seguro, contribuciones, así como cualquier otro cargo o gasto que la Agencia considere legítimo.

DEL PAGO DE RECLAMACIONES

Artículo 45. Toda suma pagadera por concepto de una reclamación instada con arreglo a una póliza de seguro de garantía de hipotecas se hará efectiva dentro del periodo de noventa (90) días siguiente a la fecha en que el Asegurado satisfizo los requisitos exigidos en este Reglamento como condición para la atención de la reclamación por parte de la Agencia. Dicha suma se pagará con bonos sin garantía hipotecaria ("Debenture Bonds") emitidos por la Agencia contra el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas y garantizados con el crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

DE LOS BONOS SIN GARANTIA HIPOTECARIA

Artículo 46. Los bonos sin garantía hipotecaria ("Debenture Bonds") se emitirán a favor del portador o a su orden, por el monto del balance hipotecario impagado, disponiéndose que se podrá incluir en estos los gastos incidentales a la adquisición de una propiedad, tal y como se definen en el Artículo 41. La fecha de vencimiento de estos será al vencimiento del último plazo de la hipoteca objeto de ejecución. Sin embargo estos bonos se redimirán no más tarde de 60 días después de la Agencia disponer de la propiedad correspondiente por su valor más los intereses acumulados.

Estos bonos serán negociables y serán firmados por el Secretario y por el Presidente de la Agencia. Los mismos especificarán la fecha de emisión, la fecha de su vencimiento y el tipo de interés. Contendrán una declaración al efecto de que los mismos están garantizados por el crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y están libres del pago de contribución sobre ingresos.

Artículo 47. Los bonos sin garantía hipotecaria ("Debenture Bonds") devengarán interés al mismo tipo de la hipoteca de la propiedad repositada.

Artículo 48. Los intereses devengados por los bonos sin garantía hipotecaria ("Debenture Bonds") emitidos por la Agencia serán pagaderos en efectivo, semestralmente o contra el Fondo de Reserva.

DEL FONDO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS

Artículo 49. Se crea un Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, el cual se nutrirá de las siguientes fuentes de ingresos:

1. Primas cobradas por concepto de seguro.
2. Cargos por concepto de emisión de Promesas de Asegurabilidad.
3. Cargos por concepto de prórroga de Promesas de Asegurabilidad.
4. Intereses devengados por el Fondo de Reserva.
5. Fondos que asigne la Agencia a los fines de mantener el Fondo de Reserva en el nivel requerido por el Artículo 51.
6. Cualquier ingreso por concepto de rentas de propiedades adquiridas por la Agencia en virtud de lo dispuesto en el Artículo 41.
7. El producto de la venta de propiedades adquiridas en virtud de lo dispuesto en el Artículo 41.
8. Cualquier asignación Legislativa del E.L.A.
9. Cualquier otro cargo incidental al Seguro de Garantía de Hipotecas que se establezca en el futuro.

Artículo 50.- El Fondo de Reserva podrá utilizarse solamente para los siguientes propósitos:

1. Para garantizar el pago de los bonos sin garantía hipotecaria ("Debenture Bonds") que se emitan contra el Fondo de Reserva en pago de reclamaciones por concepto del Seguro de Garantía de Hipotecas.
2. Para pagar los intereses devengados por los bonos sin garantía hipotecaria antes mencionados.
3. Para redimir los bonos sin garantía hipotecaria ("Debenture Bonds") emitidos contra el Fondo de Reserva.
4. Para el pago de los gastos que no hayan sido cubiertos mediante la emisión de bonos.
5. Para atender a los gastos de administración u operación del Programa de Seguro de Garantía de Hipoteca, siempre que las sumas dedicadas a este propósito provengan del exceso del Fondo de Reserva sobre el nivel de reserva requerido en el Artículo 51.

Artículo 51. A fin de proveer para la operación solvente del programa de seguros de garantía de hipotecas, el Fondo de Reserva cumplirá con

los siguientes requisitos:

1. Mantendrá una reserva requerida del 17% del balance no amortizado del capital garantizado por las hipotecas aseguradas, por un término mínimo de un año hasta lograr un máximo de \$6,000,00.
2. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un doce y medio por ciento (12.5%) por un término mínimo adicional de un año hasta lograr un volumen máximo de \$13,000,000.
3. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un nueve (9%) por ciento por un término mínimo adicional de un año hasta lograr un volumen máximo de \$38,000,00.
4. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un siete y medio por ciento (7.5%) por un término mínimo adicional de un año hasta lograr un volumen máximo de \$54,000,000.
5. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un cinco y medio por ciento (5.5%), lo que constituirá el requisito mínimo de reserva.

Artículo 52. La cuantía de la reserva a mantenerse en el Fondo de Reserva, se computará multiplicando los por cientos de reservas requeridas en el Artículo 51 por el balance no amortizado de las hipotecas aseguradas por la Agencia.

Artículo 53. El balance insoluto de las hipotecas aseguradas por la Agencia no excederá de la cantidad máxima por la cual la legislatura de Puerto Rico hubiere autorizado a la Agencia a asegurar hipotecas.

DE LOS DESEMBOLSOS DE PRESTAMOS

Artículo 54. Los préstamos para construcción o mejoras habrán de utilizarse para el propósito para el cual fueron concedidos. La Agencia adoptará un procedimiento de desembolso que garantice que:

1. Desembolso inicial: Al momento del otorgamiento del préstamo el Asegurado podrá desembolsar al Deudor hasta el quince por ciento (15%) del monto del préstamo, los gastos de cierre, la prima para la póliza de seguro de compensación por accidente de Trabajo del Fondo del Seguro

del Estado y el total del monto o balance de cualquier deuda contraída o incurrida por el Deudor Hipotecario en la construcción de la vivienda objeto de la hipoteca, y cualquier otra partida de gasto autorizado por la Agencia. Casos de préstamos iguales o menores de \$2,000.00, el Presidente de la Agencia podrá autorizar el desembolso total del préstamo al momento del otorgamiento. El Asegurado notificará a la Agencia el monto y la fecha de desembolso inicial.

2. Los demás desembolsos se harán de acuerdo con el siguiente procedimiento:
 - a. a medida que el Deudor Hipotecario suministre a la Agencia las nóminas y facturas de los gastos incurridos, la Agencia le anticipará a dicho Deudor, previa certificación al efecto de la Unidad de Servicios Técnicos de la Agencia, hasta una suma igual al importe de los gastos incurridos la cual será utilizada por el Deudor como capital de trabajo para continuar la obra de construcción o mejora. La Agencia podrá hacer tantos anticipos de capital de trabajo como sean necesarios hasta haberse desembolsado el mismo en su totalidad.
 - b. La Agencia le facturará mensualmente al Asegurado por una suma igual al importe del capital de trabajo anticipados durante el mes a los deudores hipotecarios por concepto de préstamos concedidos por el Asegurado con la garantía de la Agencia más los intereses correspondientes.
 - c. los intereses devengados por el Asegurado por concepto de anticipos podrán ser deducidos del último desembolso a efectuarse. A tales efectos la Agencia preparará una liquidación al último desembolso, la que someterá al Asegurado para su aprobación y desembolso.
3. Préstamos de Adquisición o Cancelación de Hipotecas: En los casos de préstamos para la adquisición de viviendas o cancelación de hipotecas u obligaciones constituidas

sobre la vivienda, el Acreedor Hipotecario podrá desembolsar el importe del préstamo al momento del otorgamiento de la escritura.

**DE LOS REQUISITOS MINIMOS DE LOS INMUEBLES PARA LA
EXPEDICION DE PROMESAS DE ASEGURABILIDAD**

Artículo 55. Todo inmueble con relación al cual se solicite de la Agencia la expedición de una Promesa de Asegurabilidad Condicional o Permanente, reunirá entre otros, los siguientes requisitos:

1. Que sea una estructura permanente de tipo convencional o prefabricada, diseñada conforme a las leyes, normas y reglamentos de construcción vigentes en Puerto Rico.
2. Que las dimensiones horizontales y verticales y áreas de las habitaciones, los dormitorios, la sala, el comedor, la cocina y el baño, así como de cualquier combinación de éstos, tales como sala-comedor, sala-comedor-cocina, comedor cocina, estén conformes con los reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
3. Que se haya expedido los correspondientes permisos de construcción o de uso por la Junta de Planificación.
4. Que a toda unidad a construirse se le provea de un servicio sanitario, el cual deberá estar localizado, preferiblemente, entre dos habitaciones-dormitorios y que no requiera, hasta donde sea posible, el paso por algunas de las dependencias de la casa para llegar al mismo.
5. Que en caso de que no exista alcantarillado sanitario, se permitirá la construcción de un pozo séptico y filtrante, siempre y cuando la percolación del terreno lo permita o se demuestre que el pozo filtrante puede derramar sus aguas, sin afectar la salud, mediante zanjas ciegas o mediante cualquier otra forma que permita el uso del pozo séptico por un término de tiempo razonable sin requerir una limpieza del mismo. En todo caso en que exista alcantarillado sanitario, se requerirá la acometida al mismo.
6. La ubicación o localización de la casa dentro del solar se ajustará a los requisitos mínimos de patios laterales

que requiera la Junta de Planificación. La sola aprobación de la localización de la estructura en el solar por parte de la Junta de Planificación, será suficiente para la aceptación de las dimensiones y la cabida del solar.

7. Que toda unidad a construirse, a mejorarse o adquirirse, tenga un sistema de energía eléctrica aprobado por la Autoridad de las Fuentes Fluviales. La expedición del permiso de uso por parte de la Junta de Planificación o la instalación del contador de energía eléctrica por la Autoridad de las Fuentes Fluviales, será prueba suficiente de que el sistema ha sido aprobado por dicha Autoridad.
8. Que en caso de la adquisición de una estructura existente, ésta podrá ser de materiales tales como concreto armado, hormigón y bloques, mixta o totalmente de madera. La promesa de asegurabilidad se otorgará por un término que no exceda el 80% de la vida estimada probable (vida útil) de la estructura. Al determinar la vida útil de la estructura, se dará consideración por separado a los distintos tipos de materiales de construcción que forman la estructura, así como a su condición o estado de conservación. En casos de la construcción o mejoras a una estructura, ésta podrá ser de materiales de construcción tales como, hormigón y bloques, mixta o totalmente de madera. La promesa de asegurabilidad se otorgará por un término que no podrá exceder el término máximo determinado por el Banco mediante reglamentación al respecto para préstamos de construcción, adquisición o mejoras en los distintos tipos de materiales.
9. No se expedirá Promesas Condicionales o Permanentes para introducir mejoras a viviendas con materiales que no puedan ser clasificados como permanentes. Se reputará permanente cualquier material que pueda tener un periodo de vida igual o mayor al 120% del término de tiempo por el cual se solicita la concesión del préstamo.

**RADICACION DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME**

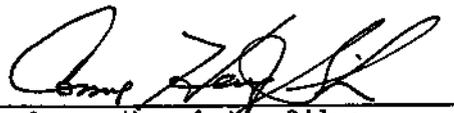
Artículo 56. Cuando una parte considere que sus derechos han sido afectados durante la tramitación del aseguramiento de un préstamo o por acciones posteriores del Banco relacionadas con dicho seguro, podrá radicar una querrela, ya sea personalmente o por escrito, en el término de 30 días calendario a contar desde la fecha en que se le notificó la acción que motiva la querrela.

Artículo 57. La adjudicación de la querrela se efectuará conforme lo dispone la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación, vigente en el Banco a la fecha de radicación de la querrela.

VIGENCIA

Artículo 58. Este Reglamento según enmendado el 18 de julio de 1989 entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado conforme lo dispone la Ley número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.


William Malavé Torres
Presidente


Cosme Hernández Silva
Secretario Interino
Departamento de la Vivienda