

**AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO**

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Departamento de Estado

Núm. 6876

Fecha: 6 de octubre de 2004

Aprobado: José Miguel Izquierdo Encarnación

Secretario de Estado

Por: Maria D. Díaz Pagan
Secretaria Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO SOBRE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS

6876

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO**

REGLAMENTO SOBRE CONCESION DE PRÉSTAMOS

ÍNDICE

Artículo 1.	<u>Base Legal</u>	2
Artículo 2.	<u>Propósito</u>	2
Artículo 3.	<u>Definiciones</u>	2
Artículo 4.	<u>Actividades Elegibles</u>	5
Artículo 5.	<u>Solicitantes Elegibles</u>	6
Artículo 6.	<u>Aprobación o Denegación de Préstamos</u>	6
Artículo 7.	<u>Términos y Condiciones Generales para los Préstamos</u>	7
Artículo 8.	<u>Disposiciones Generales</u>	9
Artículo 9.	<u>Requisitos de Solicitud</u>	12
Artículo 10.	<u>Anticipos y Desembolsos de Préstamos</u>	16
Artículo 11.	<u>Normas de Conducta del Personal Relacionado</u>	18
Artículo 12.	<u>Incorporación por Referencia</u>	19
Artículo 13.	<u>Separabilidad</u>	19
Artículo 14.	<u>Derogación</u>	19
Artículo 15.	<u>Vigencia</u>	20

Artículo 1. BASE LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en los incisos (a) e (i) del Artículo 4 de la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada, y con el Artículo 10 de la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, se adopta el presente reglamento para regir la concesión de préstamos por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a familias de recursos económicos bajos o moderados. Los préstamos serán utilizados para la adquisición, construcción, mejoras y refinanciamiento de viviendas. Con la aprobación de este Reglamento, se deroga el Reglamento sobre la Concesión de Préstamos, Reg. Núm. 3950, y los Reglamentos Número 6297, 5810, 4874, 4705, 4600, 4390, y 4264, aprobados por el Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Artículo 2. PROPÓSITO

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico fue creada con el propósito de consolidar y coordinar, en un sólo organismo gubernamental los programas de financiamiento de vivienda para familias de ingresos bajos o moderados del Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y de la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. De esta manera, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cumple más efectivamente su responsabilidad de facilitar, hacer viable o proveer viviendas adecuadas a las familias que puedan asumir la obligación financiera que conlleva un hogar propio.

Artículo 3. DEFINICIONES

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

- a. **Adquisición:** Compra de una vivienda habitable o de una vivienda con el propósito de rehabilitarla.
- b. **Autoridad:** Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, creada por la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada.
- c. **Analista de Riesgo (Underwriter):** Empleado de la Autoridad con la responsabilidad de evaluar y aprobar o denegar las solicitudes de préstamos que le sean sometidas de acuerdo a los parámetros establecidos por la Ley y este Reglamento.
- d. **Banco:** Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.
- e. **Cartas Normativas** - comunicaciones suscritas por el Presidente o Director Ejecutivo de la Autoridad donde se informe a todas las personas con interés cambios aprobados aplicables al programa de préstamos.

- f. **Construcción:** Toda edificación a construirse de material permanente o de algún material con término de vida de por lo menos 40 años que resulte aceptable para la Autoridad.
- g. **Contratista:** Persona natural o jurídica que se dedica al negocio de la construcción.
- h. **Derecho de superficie:** Es el derecho que permite a un solicitante tener titularidad sobre una vivienda edificada en un bien inmueble ajeno.
- i. **Deudor:** Solicitante o co-solicitante a quien la Autoridad le concede un préstamo.
- j. **Director Ejecutivo:** Persona nombrada por la Junta de Directores para estar a cargo de las operaciones de la Autoridad.
- k. **Factores Compensatorios:** Factores que pueden considerarse para recomendar la aprobación de un préstamo que no cumple los parámetros establecidos por este Reglamento y las leyes federales y estatales aplicables.
- l. **Falsa Representación:** Cualquier representación hecha por el solicitante en cualquier documento de préstamo, incluyendo sin limitación, la solicitud y escritura de hipoteca, que resultare falsa o materialmente incorrecta al momento en que fue hecha, o si algún cambio en las circunstancias del solicitante causan que cualquier representación advenga materialmente incorrecta.
- m. **Hipoteca:** Gravamen de primer rango a favor de la Autoridad sobre una vivienda, solar o terreno que garantiza un préstamo otorgado por la Autoridad e inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.
- n. **Ingreso Bruto:** La cantidad anticipada de ingresos del solicitante y co-solicitante antes de realizarse cualquier deducción.
- o. **Inversionistas principales del mercado secundario:** Se refiere a *Federal National Mortgage Association (FANNIE MAE)*, *Federal Home Loan Mortgage Corporation (FREDDIE MAC)* y *Government National Mortgage Association (GINNIE MAE)*.
- p. **Junta de Directores:** Organismo rector de la Autoridad compuesto por siete miembros los cuales serán nombrados por el Gobernador(a) de Puerto Rico. Dos de ellos serán miembros ex officio, los cuales serán los siguientes: el Secretario del Departamento de la Vivienda, quien presidirá la Junta de Directores y el Presidente de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. También formarán parte de dicha Junta tres (3) miembros adicionales de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico designados de entre sus miembros y dos (2) miembros del sector privado.
- q. **Ley:** Ley Número 103 aprobada el 11 de agosto de 2001, que crea la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
- r. **Material Permanente:** Todo material de construcción como hormigón, hormigón armado prefabricado, bloques de hormigón o terracota, ladrillos o cualquier material de construcción cuya vida útil sea mayor de cuarenta (40) años.

- s. **Mejoras:** Toda alteración física por adición o eliminación que resulte en una mejora permanente de una vivienda habitable.
- t. **Obra por administración:** Es la obra en la que el solicitante es responsable por la misma, y como tal, los desembolsos del préstamo son efectuados directamente al solicitante mediante presentación de certificación de obra realizada y después de que la obra sea inspeccionada y la certificación sea verificada por la Autoridad.
- u. **Obra por contrato:** Es la obra en la que el solicitante contrata la construcción de la obra con un Contratista, y como tal, los desembolsos del préstamo son efectuados al Contratista y solicitante mediante presentación de certificación de obra realizada y luego de que la obra sea inspeccionada y la certificación sea verificada por la Autoridad.
- v. **Pago mensual del préstamo:** Se refiere a la suma del pago mensual por concepto de principal, interés, contribuciones y seguros.
- w. **Persona:** Se refiere como persona natural.
- x. **Persona de Ingresos Bajos o Moderados:** Persona cuyos ingresos no excedan los límites de ingresos establecidos, de tiempo en tiempo, por el Secretario.
- y. **Préstamo Hipotecario:** Todo préstamo que concede la Autoridad en virtud de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento y que esté garantizado por una primera hipoteca.
- z. **Presidente:** Presidente de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
- aa. **Refinanciamiento:** Obtención de un Préstamo con el propósito de saldar una hipoteca existente de una vivienda propia o para mejorar términos y condiciones de un préstamo previamente concedido por la Autoridad.
- bb. **Secretario:** Secretario(a) del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- cc. **Solicitante:** Persona o personas que solicitan un préstamo a la Autoridad bajo las disposiciones de este Reglamento.
- dd. **Tasador:** Profesional cualificado, licenciado y autorizado por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, adscrita al Departamento de Estado, para ejercer la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y seleccionado por la Autoridad para llevar a cabo la evaluación de valor o tasación de una propiedad objeto de un préstamo bajo las disposiciones de este Reglamento.
- ee. **Vivienda:** Una estructura sencilla o múltiple (dos a cuatro unidades), apartamento en condominio, unidad de vivienda o viviendas en cooperativas y cualquier otro tipo de vivienda adecuada a las necesidades y capacidad económica de una persona o personas de ingresos bajos o moderados y cuyo precio de venta no excederá determinada suma de dinero. El Secretario determinará de tiempo en tiempo lo que constituye una persona o personas de ingresos bajos y moderados y el máximo del precio de venta de la vivienda.

Artículo 4. ACTIVIDADES ELEGIBLES

Se concederán préstamos para las siguientes actividades elegibles:

- a. **Préstamo para Adquisición:** Préstamo por medio del cual el solicitante se propone adquirir una vivienda existente o segunda planta cuando se ha formalizado el derecho de superficie.
- b. **Préstamo para Adquisición de Solar y Construcción de Vivienda:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone adquirir un solar y construir una vivienda. Se exigirá del deudor el compromiso de construir la vivienda en un plazo que no exceda de dos (2) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del préstamo y en la escritura de hipoteca se incluirá una cláusula de aceleración, por virtud de la cual la Autoridad podrá acelerar el vencimiento del préstamo si no se cumple con los términos del mismo. Estos dos años que se otorgan al deudor para construir la vivienda, podrán ser prorrogables por escrito previa justificación aceptable para la Autoridad.
- c. **Préstamo para Construcción:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone construir una vivienda nueva en un solar de su propiedad, o terminar una vivienda de su propiedad que al momento de la solicitud tiene comenzada pero que no resulta habitable.
- d. **Préstamo para Mejoras:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone ampliar, rehabilitar, remodelar o en cualquier forma reparar o mejorar una vivienda de su propiedad, la cual ocupa. Se incluye en esta clasificación los préstamos para proveer las facilidades necesarias en la vivienda donde residen las personas con impedimentos.
- e. **Préstamo de adquisición, construcción o rehabilitación de vivienda múltiple:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone adquirir, construir o rehabilitar una estructura que conste de dos a cuatro unidades de vivienda. Será requisito para este tipo de préstamo que el solicitante ocupe una de las unidades como su residencia principal y que las unidades restantes sean alquiladas a familias de ingresos bajos o moderados.
- f. **Préstamo para Refinanciar:** Préstamo sin sobrante mediante el cual el solicitante se propone saldar un préstamo hipotecario existente sobre una vivienda de su propiedad que ya ocupa, o mejorar términos y condiciones de un préstamo previamente concedido o en casos en que el solicitante tiene un préstamo con la Autoridad en que los gastos de construcción o mejoras actuales fueren mayores que los estipulados originalmente, al tiempo del otorgamiento del préstamo.
- g. Cualquier otro tipo de actividad elegible que, de tiempo en tiempo, sea aprobado por el Presidente o la Junta de Directores, para financiar vivienda a persona o personas de ingresos bajos o moderados.

Artículo 5. SOLICITANTES ELEGIBLES

Serán elegibles para participar del programa de préstamos de la Autoridad aquella Persona o Personas de Ingresos Bajos o Moderados que satisfagan los siguientes criterios:

- a. Tener capacidad legal para obligarse y poder adquirir y enajenar bienes según las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- b. No sea propietario de una residencia o que sea dueño de otra propiedad residencial que:
 - i. Haya sido declarada antihigiénica e inadecuada para la salud y la seguridad de la familia por alguna entidad gubernamental pertinente, incluyendo a la Autoridad; o
 - ii. Esté en proceso de expropiación por el gobierno de Estados Unidos de América, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, alguna de sus Agencias o Corporaciones Públicas con facultada para ello o sus Municipios.
 - iii. Constituye su residencia principal e interesa solicitar un préstamo para alguna de las actividades elegibles descritas en el Artículo 4 c-f.

Artículo 6. APROBACIÓN O DENEGACIÓN DE PRÉSTAMOS

- a. Se delega la aprobación o denegación de las solicitudes de préstamos como sigue:
 1. El Analista de Riesgo tendrá la facultad de considerar y aprobar o denegar cualquier solicitud de préstamo de la Autoridad de acuerdo a los parámetros establecidos por la Ley y este Reglamento.
 2. El Presidente o el Director Ejecutivo tendrán la facultad de considerar y aprobar cualquier solicitud de préstamo que exceda los parámetros establecidos por la Ley y este Reglamento, siempre y cuando lo consideren meritorio y queden protegidos los intereses de la Autoridad.
- b. Se notificará mediante carta al solicitante la aprobación o denegación de la solicitud de préstamo dentro de un período de 30 días calendario contados a partir de completada la solicitud. De aprobarse el préstamo se informará al solicitante la cantidad aprobada, pago mensual del préstamo, término concedido para la liquidación total préstamo y cualesquiera otras condiciones precedentes a que esté sujeto la concesión del préstamo.
- c. Los préstamos aprobados serán referidos para cierre acompañados de los formularios correspondientes.

Artículo 7. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES PARA LOS PRÉSTAMOS

Los términos y condiciones generales de los préstamos serán los siguientes:

- a. La cantidad máxima a concederse en préstamos para adquisición no excederá el noventa y ocho por ciento (98%) del valor de tasación de la propiedad o el precio de venta, la cantidad que resulte menor.
- b. La cantidad máxima a concederse en préstamos para adquisición y construcción o mejoras de una vivienda no excederá la suma del noventa y siete por ciento (97%) del costo o valor de tasación del solar, lo que sea menor, y la cantidad estimada para construcción y mejoras.
- c. El pago mensual del préstamo no excederá el 33% del ingreso bruto del solicitante y el co-solicitante.
- d. El total de obligaciones económicas mensuales del solicitante y el co-solicitante, incluyendo el pago mensual del préstamo, no excederá el 45% del ingreso mensual bruto.
- e. El monto máximo del préstamo a concederse se definirá, de tiempo en tiempo, por la Junta de Directores.
- f. Los préstamos devengarán el tipo de interés que el Presidente y el Director Ejecutivo determinen, de tiempo en tiempo, tomando en consideración el costo de fondos de la Autoridad.
- g. El término de amortización por el cual se concederá un préstamo no será mayor de 30 años incluyendo cualquier refinanciamiento o extensión del préstamo, salvo en aquellos casos en que a juicio del Director Ejecutivo se pueda aumentar el término de amortización hasta un máximo de 40 años.
- h. Si se tratare de un préstamo para construcción de una vivienda con parte del material permanente y otra parte del material sea no permanente, el término de amortización de este préstamo no será mayor que el término de veinte (20) años o el 75% de la vida útil de la vivienda, cual de los dos sea menor, según estimado por el Analista de Riesgo.
- i. Si se tratare de un préstamo para construir una vivienda con construcción en madera con techo en zinc galvanizado, el término de este préstamo no será mayor que el término de quince (15) años o el 75% de la vida útil de la vivienda, cual de los dos sea menor, según estimado por el Analista de Riesgo.
- j. La vivienda tendrá que estar localizada dentro del límite territorial del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- k. No se podrá destinar la estructura y el solar a otro uso que no sea el de su residencia principal y habitual, excepto cuando se tratase de una estructura de dos a cuatro unidades. Cuando se tratase de una estructura de dos a cuatro unidades, las unidades que no

constituyan residencia principal se dedicarán para alquiler a familias de ingresos bajos o moderados.

- l. No se podrá arrendar la vivienda salvo cuando existan circunstancias extraordinarias y medie el consentimiento escrito de la Autoridad o cuando el préstamo sea para la construcción de dos o a cuatro unidades de vivienda adicionales a la residencia principal.
- m. No se podrá transferir, hipotecar o dar en garantía la propiedad sin la previa autorización por escrito de la Autoridad.
- n. No se podrá refinanciar un préstamo hasta después de haber transcurrido dieciocho (18) meses desde el otorgamiento del mismo, excepto en aquellos casos en que a juicio del Analista de Riesgo el refinanciamiento se considere meritorio. Será condición indispensable para la consideración de este tipo de préstamo que el solicitante esté residiendo en la propiedad objeto de la solicitud.
- o. Se hará formar parte de la escritura de hipoteca las condiciones restrictivas que se detallan en los incisos del k al m de este artículo.
- p. La vivienda será de:
 1. Hormigón armado.
 2. Hormigón armado y bloques de hormigón o terracota.
 3. Hormigón armado u hormigón armado prefabricado.
 4. Construcción mixta, o sea, parte de material permanente y parte de material no permanente: tendrá que someter las certificaciones que le exija la Autoridad para este propósito.
 5. Construcción de madera con techo de zinc galvanizado. Tendrá que someter las certificaciones que le requiera la Autoridad para este propósito.
 6. Cualquier otro tipo de construcción que sea aprobada por el Director Ejecutivo.
- q. En casos de préstamos para construcción, la vivienda tendrá que ser de los tipos descritos bajo los números 1, 2 y 3 del inciso (p) anterior.
- r. Se requerirá como condición de préstamos la construcción de un servicio sanitario y pozo cuando sea necesario por falta de alcantarillado.
- s. Los préstamos estarán garantizados con una primera hipoteca sobre la vivienda a favor de la Autoridad, excepto en el caso de préstamos para mejoras cuando el solicitante o un miembro de su unidad familiar es una persona con impedimentos.
- t. Se requerirá en todo préstamo otorgado un seguro de propiedad que cubra los riesgos de incendio, fuego, terremoto y huracán. Si la propiedad está ubicada en un área susceptible a inundaciones según un mapa para este propósito, tendrá que asegurarse para cubrir también este riesgo. Estos seguros se obtendrán conforme a las normas establecidas por la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico.

- u. De requerirse seguro hipotecario, la prima anual será el medio del uno por ciento (1/2 del 1%) del balance anual del principal del préstamo.
- v. Cuando el préstamo vaya a ser asegurado por la Administración Federal de Hogares (FHA) o por la Administración de Veteranos (VA), así como por una compañía privada que provea seguro hipotecario, dicho seguro hipotecario se tramitaría a tono con los requisitos del asegurador hipotecario que prevalezcan a la fecha en que se solicita la cubierta.
- w. La Autoridad no hará ningún préstamo a los oficiales, agentes o empleados de la Autoridad o del Banco, excepto, en cada caso, con la aprobación del Presidente o el Director Ejecutivo.
- x. Los términos y condiciones de los préstamos de adquisición, construcción o mejoras de una vivienda múltiple se definirán de tiempo en tiempo por la Autoridad mediante procedimiento.

Artículo 8. DISPOSICIONES GENERALES

Las siguientes disposiciones regirán en la concesión de préstamos:

- a. La Autoridad hará una investigación minuciosa sobre la estabilidad y suficiencia de ingresos, historial de crédito y capacidad económica del solicitante. Para evaluar la estabilidad de ingresos del solicitante se considerarán los ingresos recurrentes devengados por un período mínimo de dos años.
- b. La Autoridad obtendrá información del status de empleo del solicitante y aquellos documentos adicionales que entienda necesarios para realizar la verificación de ingresos y obligaciones del solicitante.
- c. La Autoridad podrá considerar los siguientes factores compensatorios para la aprobación de préstamos que se excedan de los parámetros establecidos en este reglamento:
 - 1. El solicitante ha demostrado satisfactoriamente la habilidad de pagar a tiempo gastos de vivienda iguales o mayores a los que esta asumiendo, así como sus otras obligaciones.
 - 2. El solicitante va a entregar una cantidad de pronto significativa en la compraventa de la propiedad.
 - 3. El solicitante ha demostrado una actitud conservadora en el uso de crédito y habilidad para acumular ahorros.
 - 4. El historial de crédito del solicitante en el pasado indica una habilidad para utilizar una cantidad mayor de ingreso a gastos de vivienda.
 - 5. El solicitante recibe compensación u otros ingresos, no considerados como ingreso efectivo, pero que le ayudan para el pago del préstamo (ejemplo: Beneficios Gubernamentales, Asistencia Nutricional).

6. El solicitante mantiene una reserva sustancial de efectivo, aún después del cierre.
7. El solicitante tiene un buen potencial de incremento de ingreso.
8. El solicitante tiene ingreso sustancial libre de contribuciones.
9. La relación entre la cantidad del préstamo y el valor de tasación de la propiedad no expone a la Autoridad a riesgo excesivo.
10. Cualquier otro factor compensatorio que determine el Analista de Riesgo al evaluar el caso lo cual requerirá la aprobación del Director Ejecutivo.

d. La Autoridad utilizará servicios legales y paralegales para lo siguiente:

1. Investigación de título en el Registro de la Propiedad.
2. Preparación y otorgamiento de escrituras.
3. Inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad.
4. Cualesquiera otros trabajos de índole legal o paralegal relacionados con la concesión de préstamos.

El costo de estos servicios podrá cobrarse al solicitante.

- e. Se utilizarán servicios de tasadores y peritos (consultores en ingeniería y arquitectura) en construcción de viviendas para el estudio de planos, especificaciones, presupuestos, inspecciones de las obras construidas y tasación de propiedades. El costo de estos servicios podrá cobrarse al solicitante.
- f. Los gastos de cierre y pre-pagados serán aquellos que se impondrán al solicitante y podrán comprender los siguientes:

1. Sellos notariales, de Rentas Internas y comprobantes para inscripción registral de la escritura de compraventa.
2. Tasación de la propiedad
3. Informe de Crédito
4. Plano de medida
5. Verificación de obras para desembolsos
6. Prima de catorce a dieciséis meses de póliza de seguro de propiedad, según el tipo de préstamo.
7. Primas correspondientes a los catorce meses de seguro hipotecario.
8. Intereses desde la fecha del desembolso total del préstamo hasta el día último del mes en que se efectuó el otorgamiento.
9. Gastos de Honorarios Legales, cuando apliquen.

- g. La Autoridad diligenciará la presentación de las escrituras en el Registro de la Propiedad y la póliza de título.
- h. Los pagos mensuales del préstamo a pagarse por el deudor incluirán las siguientes partidas:
1. Amortización mensual del principal, más los intereses correspondientes sobre el balance no amortizado del préstamo, al tipo de interés autorizado por el Presidente.
 2. La prima mensual del seguro hipotecario, la cual se computará dividiendo entre doce (12) la suma que represente el medio por ciento (1/2%) del balance del principal del préstamo si fuere asegurado por una agencia federal (FHA o VA); o si fuere asegurado por un asegurador hipotecario privado, la suma requerida por éstos conforme a la reglamentación aplicable.
 3. Una duodécima (1/12) parte de la prima anual del seguro de riesgo sobre la propiedad.
 4. Cualquier otra partida que se requiera (tales como impuestos sobre la propiedad).
- i. El primer y último vencimiento del pago mensual del préstamo se determinará para cada tipo de préstamo según se establece a continuación:

1) Préstamo para adquisición:

El primer pago para este tipo de préstamo tendrá que efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que vencieron los primeros 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 del tiempo por el cual se concedió el préstamo, contándose dicho término de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquel en que se otorgue la escritura de hipoteca.

2) Préstamos para mejoras:

Cuando la cantidad concedida sea menor de \$5,000 y no conlleve cambios estructurales, el primer pago tendrá que efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que vencieron los primeros 30 días siguientes a la fecha de otorgamiento de las escrituras de hipoteca. En los casos en que las mejoras excedan de \$5,000 y conlleven cambios estructurales el primer plazo será el día primero del mes siguiente a aquel en que venzan los primeros ciento veinte (120) 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 por el cual se conceda el préstamo, contándose dicho período de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquel en que venza el primer plazo.

3) Préstamo para Construcción:

El primer pago para este tipo de préstamo tendrá que efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que venzan los primeros ciento cincuenta (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 por el cual se conceda el préstamo, contándose dicho período de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquel en que venza el primer plazo.

4) Préstamo para Adquisición, Construcción o Mejoras Vivienda Múltiple

El primer pago para este tipo de préstamo tendrá que efectuarse conforme al uso que se le dará al préstamo y los incisos 1, 2, y 3 de esta sección (K).

5) Préstamo con Primer Pago Aplazado:

Cuando a juicio del Director Ejecutivo las circunstancias ameriten aplazar la fecha del primer pago según se dispone en los incisos dos y tres anteriores, éste tendrá la facultad para así establecerla.

- j. El pago mensual del préstamo podrá efectuarse sin cargos por atrasos dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento, siempre que no haya plazos anteriores vencidos por pagar. Una vez transcurrido dicho periodo de gracia, la Autoridad podrá cobrar al deudor un máximo de 3% sobre el total de los plazos atrasados correspondientes a principal e intereses.
- k. La Autoridad podrá, mediante la aprobación de la Junta de Directores, entrar en relaciones contractuales con inversionistas principales del mercado secundario para originar nuevos productos de préstamos para beneficio de las personas de Ingresos Bajos o Moderados y que sean compatibles con la política pública que de tiempo en tiempo anuncie el Secretario.

Artículo 9. REQUISITOS DE SOLICITUD

La solicitud tendrá que incluir lo siguiente:

a. Préstamo para Adquisición:

1. Opción de Compra por un período mínimo de tres (3) meses indicando precio y demás condiciones de venta.
2. Escritura de título de propiedad o certificado de usufructo y certificación de la agencia gubernamental a quien pertenece la propiedad de que al cierre se concederá título de propiedad o adquisición del derecho de superficie en caso de segundas plantas.
3. Declaración jurada del solicitante indicando que no posee otra propiedad susceptible de usarse como vivienda. En caso de que posea otra propiedad, la describirá e indicará por qué no es susceptible de usarse como vivienda.
4. Si el solicitante es un desplazado según Artículo 5 Sección c inciso 1 de este Reglamento, tendrá que someter una certificación de la agencia gubernamental correspondiente.
5. Certificación de Valores y Deudas Contributivas de la Propiedad (CRIM).
6. Certificación de Empleo cumplimentada por el patrono del solicitante o co-solicitante. Si el solicitante o co-solicitante trabaja por su cuenta o posee un negocio propio, un Estado Financiero (Estado de Situación y Estado de Ingresos y Gastos) preparado por un Contador Público Autorizado o por un Contador jurado ante Notario.
7. Certificación de pensión (Seguro Social, Veteranos, Empleados del ELA y Gobierno Federal; etc).
8. Una suma suficiente para cubrir el costo de la tasación, informe de crédito, estudio de título, certificado de zona inundable, "plot plan" y cualquier otro costo de documentos requeridos por leyes o reglamentación federal o estatal. Esta suma podrá ser revisada de tiempo en tiempo por el Director Ejecutivo para ajustarla al costo de estos servicios a la Autoridad.
9. Dos fotografías de la vivienda, una de frente y otra de costado.
10. Cualesquiera otros documentos que la Autoridad estime pertinentes para evaluar la solicitud del préstamo para adquisición.

b. Préstamo para Construcción y/o Mejoras:

1. Una (1) copia del plano de construcción de la vivienda sometido a la Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPE"), o al Municipio Autónomo, según sea el caso, con el sello indicativo de que es copia fiel y exacta y con el sello de aprobación del estimado del costo detallado de la obra a ser realizada, si aplica.

2. Aprobación condicionada del Negociado de Permisos de ARPE, o del Municipio Autónomo, según sea el caso, certificación negativa, si aplica.
3. Escritura de título de propiedad o certificado de usufructo y certificación de título de propiedad de la agencia de que al cierre le concederá título de propiedad.
4. Declaración jurada del solicitante indicando que no posee otra propiedad susceptible de usarse como vivienda.
5. Dos (2) fotos de distintos ángulos del solar donde se va a construir o la propiedad que efectuarse mejoras.
6. Certificación de Valores y Deuda Contributiva de la propiedad (CRIM).
7. Certificación de empleo cumplimentada por el patrono del solicitante. Si el solicitante trabaja por su cuenta o posee un negocio propio, un Estado Financiero (Estado de Situación y Estado de Ingreso y Gastos) preparado por un Contador Público Autorizado o por un Contador jurado ante Notario.
8. Certificado de Pensión (Seguro Social, Veteranos, Empleados del ELA y Gobierno Federal; etc).
9. Una suma suficiente para cubrir el costo de tasación, el informe de crédito, estudio de título, "plot plan" y cualquier otro costo de documentos requeridos por leyes o reglamentos federales o estatales. Esta suma podrá ser revisada de tiempo en tiempo por el Director Ejecutivo para ajustarla al costo de estos servicios a la Autoridad.
10. Contrato de construcción firmado entre contratista y solicitante. La cantidad de dinero pactada para la obra de construcción se indicará en número y letras.
11. Estimado de costos detallado de las obras de construcción a llevarse a cabo.
12. Estudio de percolación y diseño, sistema de disposición de aguas no servidas, si aplica.
13. Formulario de Designación y aceptación del Inspector de obras (ARPE 15.6).
14. Plano de Situación ("Plot Plans") certificado por un ingeniero o agrimensor licenciado.
15. Copia de la licencia del ingeniero, arquitecto o inspector responsable de la obra a construirse.
16. Plano Topográfico del solar que incluya niveles existentes y niveles finales, para los casos de solares con topografía accidentada.
17. Una vez aprobado el préstamo para construcción, se tendrá que someter copia de la Póliza del Fondo del Seguro del Estado y la aprobación del Permiso de Construcción.
18. Cuando se trate de préstamos para mejoras con el propósito de proveerle las facilidades necesarias en la vivienda a las personas con impedimentos, se requerirá:

- i. una Certificación de la Oficina del Procurador de las Personas con Impedimentos indicando que el solicitante o uno de los miembros de su unidad familiar es una persona con impedimentos.
- ii. la tasación del inmueble cuando el préstamo exceda de \$5,000.00 y la propiedad a hipotecarse esté gravada por una hipoteca previa, por lo que la hipoteca a favor de la Autoridad será de segundo rango. En préstamos garantizados por una segunda hipoteca a favor de la Autoridad, el balance insoluto de la primera hipoteca y el monto del préstamo que concederá la Autoridad no podrán exceder el 95% del valor de tasación.

19. Cualesquiera otros documentos que la Autoridad estime pertinentes para evaluar la solicitud del préstamo para construcción.

- c. Préstamo para adquisición, construcción o mejoras vivienda múltiple: Para este tipo de préstamo se requerirá la documentación y valores requeridos en los incisos A y B de este artículo y que sean de aplicabilidad a la transacción. Además, el solicitante tendrá que proveer una certificación en donde se comprometa a mantener alquiladas las unidades, que no constituyen su residencia principal, a personas de bajos o moderados ingresos o cualquier otro documento que se le requiera a estos efectos.
- d. Préstamos para Refinanciamiento: Para este tipo de préstamo se requerirá la documentación y valores según requeridos para los préstamos para adquisición, que le sean de aplicación a tenor con la transacción. Cuando se trate de un préstamo para saldar una deuda existente, el solicitante tendrá que además someter una certificación del acreedor expresando, entre otras cosas, la suma adeudada y las circunstancias que originaron la deuda.
- e. El Director Ejecutivo podrá, de tiempo en tiempo, eliminar el requisito de cualquiera de estos documentos o valores o requerir documentos o valores adicionales, siempre y cuando queden protegidos los intereses de la Autoridad y se cumpla con las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables.
- f. Mediante cartas normativas, la Autoridad podrá establecer los requisitos aplicables a los interesados en los préstamos que se ofrecen.

Artículo 10. ANTICIPOS Y DESEMBOLSOS DE PRÉSTAMOS

Condiciones que regirán los anticipos y desembolsos a solicitantes en los diferentes tipos de préstamos:

A. Préstamos para Construcción o Mejoras:

1. Cuando el solicitante sea dueño del solar (préstamo para construcción) y la obra se realice por administración se le anticipará al momento de firmar escrituras, el veinte por ciento (20%) del monto del préstamo. En los desembolsos subsiguientes se comprobará mediante obra realizada si el dinero adelantado ha sido invertido y se pagará de acuerdo a la cantidad realmente invertida en la obra realizada. El pago final del diez por ciento (10%) del monto del préstamo se retendrá hasta que se someta el Permiso de Uso. Se podrá anticipar el 20% a requerimiento del solicitante aún cuando inicialmente el préstamo fue solicitado por contrato y luego lo interesa por administración.
2. En caso de que la cantidad para mejoras no exceda de cinco mil dólares (\$5,000.00) el desembolso total del préstamo se efectuará en el momento del otorgamiento.
3. En los préstamos en que el solicitante habrá de realizar la obra por administración, los desembolsos se efectuarán previa comprobación o verificación de los gastos incurridos mediante visita del perito a quien la Autoridad le haya encomendado esta tarea. La solicitud del cheque para el pago de los gastos reclamados será efectuada por aquel funcionario autorizado por el Director Ejecutivo.
4. En los casos en que la obra se realice mediante contrato los desembolsos se efectuarán en cuatro o cinco pagos, según se especifica a continuación, previa corroboración por el perito en construcción a quien la Autoridad le haya encomendado esta tarea. El desembolso será siempre por obra realizada y será corroborado por el perito. Toda solicitud de desembolsos será acompañada con retrato obtenido por el perito de construcción y la certificación en original del ingeniero designado por el solicitante para las inspecciones de las obras en todas y cada una de las etapas que conllevan mejoras estructurales.
 - i. Vivienda de una planta:
 - a. Primer pago: Después de haberse vaciado el hormigón de la losa de piso sobre el nivel final del terreno... 25%.

- b. Segundo pago: Después de haberse vaciado el hormigón de la losa de techo (esta etapa incluye la construcción y/o instalación de las paredes interiores y exteriores)... 30%.
- c. Tercer pago: Después de haberse empañetado totalmente las paredes interiores y exteriores, instaladas las losetas de piso, azulejos en las paredes, marcos, puertas y ventanas y tablillas de closet... 35%.
- d. Cuarto Pago: Cuando la vivienda esté totalmente terminada y tenga permiso de uso... 10%.

ii. Vivienda construida sobre columnas:

- a. Primer Pago: Después de haberse vaciado el hormigón de la losa de piso sobre el nivel final del terreno...15%.
- b. Segundo pago: Después de haberse vaciado el hormigón de la Losa Estructural Intermedia... 20%.
- c. Tercer Pago: Después de haberse vaciado el hormigón de la losa de techo. (Esta etapa incluye la construcción y/o instalación de las paredes interiores y exteriores)...25%.
- d. Cuarto Pago: Después de haberse empañetado totalmente las paredes interiores y exteriores, instaladas las losetas de piso, azulejos en las paredes, marcos, puertas y ventanas y tablillas de closet... 30%.
- e. Quinto Pago: Cuando la vivienda esté totalmente terminada y tenga el permiso de uso...10%.

Quando las condiciones topográficas del terreno lo ameriten, se recomendará al Director Ejecutivo, para su aprobación, los desembolsos en las etapas que se consideren razonables a tenor con la situación particular del terreno.

- 5. En los préstamos concedidos para proveer las facilidades necesarias en la vivienda, cuando el solicitante o un

miembro de la unidad familiar del solicitante es una persona con impedimentos, se le recomendará al Director Ejecutivo, para su aprobación, los desembolsos en las etapas que se consideres razonable tomando en consideración la obra a realizarse.

6. Si la suma pactada en el Contrato de Construcción excede el estimado de costo hecho por la Autoridad, el solicitante habrá de invertir inicialmente y de sus propios fondos la diferencia entre la cantidad consignada en el contrato y la suma estimada por la Autoridad.

Artículo 11. NORMAS DE CONDUCTA DEL PERSONAL RELACIONADO

Los oficiales relacionados con la función de concesión de préstamos estarán sujetos a aquellas normas aplicables a esta actividad incluidas en este reglamento, las normas generales de trabajo establecidas por la Autoridad y el Banco y por la Ley de Ética Gubernamental.

Los siguientes principios deben regir la relación entre los oficiales involucrados en la tramitación de préstamos y las personas que en su carácter individual o como representantes de una persona jurídica hayan mostrado interés en solicitar; hayan solicitado o se les haya aprobado una facilidad crediticia (en lo sucesivo "parte interesada"):

- a. Toda transacción y trato con una parte interesada se efectuará mediante una relación estrictamente comercial.
- b. Bajo ninguna circunstancia se divulgarán datos relacionados con las gestiones de préstamos o información confidencial del Banco y de la Autoridad.
- c. Cualquier intento de soborno por una parte interesada se informará de inmediato a la Oficina de Auditoría y Cumplimiento de la Autoridad, la Oficina del Auditor General del Banco o a la Oficina del Contralor de Puerto Rico.
- d. En todo momento promoverá y mantendrá una imagen favorable para la Autoridad y el Banco.
- e. Todo empleado, directa e indirectamente, relacionado con la función de préstamos, no podrá aceptar regalos de una parte interesada.
- f. Los empleados relacionados con la concesión de préstamos no participarán en la otorgación de un préstamo a una persona o entidad con la que estén relacionados directa o indirectamente, en el caso de personas naturales, hasta el tercer grado de consanguinidad o el segundo grado de afinidad.
- g. Cualquier incumplimiento con las disposiciones de este reglamento o de sus procedimientos constituirá causa suficiente para acción disciplinaria, incluyendo despido. Cualquier incumplimiento que además constituya un delito penal será referido a las autoridades pertinentes.

Artículo 12. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

- a. De ser aprobada una solicitud de financiamiento por la Autoridad conforme a las disposiciones de estas normas, la información provista por el solicitante de dicha solicitud de financiamiento será incorporada por referencia a los documentos de financiamiento y constituirá una representación adicional del deudor bajo los mismos.
- b. Si el solicitante hace una falsa representación y al momento del otorgamiento del préstamo dicha falsa representación no fuere corregida por el solicitante a la entera satisfacción de la Autoridad previo a dicho otorgamiento, será causa suficiente para denegar el préstamo.
- c. Si se descubre la falsa representación luego del otorgamiento del préstamo esto dará lugar a la aceleración del préstamo otorgado.

Artículo 13. SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte de estas normas fuese declarado inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que tal declaración no afectará o perjudicará en sentido alguno la aplicación o validez de estas normas en cualquier otro caso.

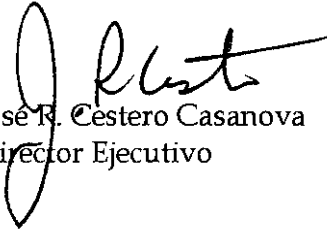
Artículo 14. DEROGACIÓN

Por el presente se deroga el Reglamento sobre la Concesión de Préstamos, Reglamento Número 3950 y sus enmiendas, aprobadas mediante los Reglamentos Número 6297, 5810, 4874, 4705, 4600, 4390 y 4264, aprobados por el Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Artículo 15. VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor 30 días después de su radicación en el Departamento de Estado y en esa fecha quedarán derogados el Reglamento sobre la Concesión de Préstamos, Reglamento Número 3950, y sus enmiendas, aprobadas mediante los Reglamentos Número 6297, 5810, 4874, 4705, 4600, 4390 y 4264, aprobados por el Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

En San Juan, Puerto Rico a 6 de octubre de 2004.



José R. Cestero Casanova
Director Ejecutivo