

Número: 7990

Fecha: 7 de febrero de 2011

Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado



Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

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

**PRIMERA ENMIENDA AL REGLAMENTO NÚMERO 7915
DEL PROGRAMA MI NUEVO HOGAR**

INDICE

	Páginas
Artículo I. <u>BASE LEGAL Y PROPÓSITO</u>	1
Artículo II. <u>ENMIENDA</u> <u>ARTICULO II</u>	1
Artículo III. <u>ENMIENDA</u> <u>ARTICULO IV</u>	2
Artículo IV. <u>ENMIENDA</u> <u>ARTICULO V</u>	3
Artículo V. <u>ENMIENDA</u> <u>ARTICULO VI</u>	4
Artículo VI. <u>ENMIENDA</u> <u>ARTICULO VII</u>	5

Artículo VII.	<u>ENMIENDA</u> ARTICULO VIII.....	6
Artículo VIII.	RADICACIÓN DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME	6
Artículo IX.	SEPARABILIDAD E INTERPRETACIÓN.....	6
Artículo X.	VIGENCIA	7
Artículo XI.	APROBACIÓN	7

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

**PRIMERA ENMIENDA AL REGLAMENTO NÚMERO 7915
DEL PROGRAMA MI NUEVO HOGAR**

ARTICULO I - BASE LEGAL Y PROPÓSITO

El Reglamento número 7915 se adoptó para establecer el ordenamiento del Programa Mi Nuevo Hogar (el "Programa") creado por la Ley Núm. 209 del 29 de diciembre de 2009, la cual autoriza a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (la "Autoridad") a crear el Programa y disponer sobre sus parámetros de funcionamiento, aplicabilidad y alternativas de financiamiento, entre otros. Además, basado en la Ley Núm. 122 del 6 de agosto de 2010 conocida como la Ley para el Financiamiento del Programa Mi Nuevo Hogar. El Programa se establece conforme a las facultades concedidas a la Autoridad en la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, que crea el Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda; en la Ley 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, que transfiere las facultades del Banco a la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda y la re-denomina Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico; y en la Resolución 4023 de la junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977 y sus enmiendas.

Esta Primera Enmienda al Reglamento número 7915 tendrá como propósito enmendar los Artículos II, IV, V, VI, VII y VIII, a los efectos de atemperar el Reglamento número 7915 con las disposiciones de la Ley número 122 del 6 de agosto de 2010. Disponiéndose que, permanecen vigentes todas aquellas Cartas Circulares o Normativas emitidas por el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, relativas al mismo, que no resulten inconsistentes con las disposiciones aquí contenidas.

ARTICULO II - Se enmienda el Artículo II para que lea como sigue:

"ARTICULO II - OBJETIVOS

Este Reglamento establecerá los parámetros generales para el funcionamiento del programa de subsidios para la adquisición y rehabilitación de viviendas. Esto incluye (i) proveer para el funcionamiento administrativo y financiero del programa; (ii) definir los requisitos para la calificación de beneficiarios y sus categorías; (iii) establecer los tipos de subsidio y su alcance económico para las distintas categorías de beneficiarios; (iv) definir las características de una vivienda elegible para participar en el programa; (v) establecer controles adecuados sobre los beneficios concedidos; y (vi) otros conceptos necesarios para instrumentar el programa en su totalidad y la política pública que persigue."

ARTICULO III - Se enmiendan los incisos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5a del Artículo IV para que lean como sigue:

"ARTICULO IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA

4.1 Creación del Programa

Se autoriza la creación del Programa, al amparo de la Ley Núm. 209 de 29 de diciembre de 2009 y la Ley Núm. 122 de 6 de agosto de 2010. Este programa impulsa la política pública del Gobierno de Puerto Rico de viabilizar la tenencia por parte de las familias puertorriqueñas de un hogar propio, seguro y adecuado.

4.2 Alcance del Programa

El Programa consistirá en la concesión de una aportación subsidiada a los beneficiarios elegibles conforme al Artículo V, a manera de vale certificado, de hasta el cinco por ciento (5%) del precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor conforme al Artículo VI, esto con el propósito de viabilizar la Adquisición de una Vivienda Elegible. En los casos que el justo valor de la residencia sobrepase los \$200,000 el monto máximo del vale certificado será de \$10,000, pero conllevará un pareo mínimo de \$10,000. Este pareo será provisto por la parte vendedora o financiadora en valor monetario o equivalente. Cuando el justo valor de la propiedad exceda los \$400,000 el pareo requerido se incrementará de manera que al sumarse al vale certificado de \$10,000 equivalga a un cinco por ciento (5%) de tal justo valor.

4.3 Administración del Programa

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda será el Administrador del Programa. El Programa tendrá vigencia indefinida. No obstante, el Director podrá, según entienda que sea apropiado, a su entera discreción y conforme a su perspectiva de los fondos disponibles para esos propósitos, regular, limitar o suspender el funcionamiento y/o la continuidad del mismo mediante carta circular. Además, establecerá mediante carta circular los parámetros principales, en adición a los dispuestos por ley y reglamento, que regirán la operación y cualificación bajo el Programa.

4.4 Financiamiento del Programa

El Programa se financiará mediante los mecanismos establecidos en la Ley número 209 de 29 de diciembre de 2009 y la Ley número 122 de 6 de agosto de 2010. Se creará una cuenta especial denominada Fondo Especial para el Financiamiento del Programa "Mi Nuevo Hogar", en la cual se depositarán los fondos identificados en las referidas leyes y demás fuentes de ingresos. Los recursos financieros depositados en esta cuenta podrán usarse para cubrir gastos administrativos y operacionales del Programa. La Autoridad

está facultada a incurrir en deuda garantizada para sufragar los costos del Programa.

4.5 Procedimiento de Otorgamiento

Los Beneficios se otorgarán conforme a la siguiente secuencia:

4.5a Reservación de Fondos:

Será el momento en que el Beneficiario radique la respectiva solicitud de préstamo hipotecario en la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado, y el Banco Hipotecario Privado lleve a cabo el proceso de registrar la solicitud de fondos mediante el sistema informático que provee la Autoridad. Si la información registrada en el referido sistema es aceptada, éste le proveerá al Banco Hipotecario Privado una reservación de fondos mediante un vale certificado para la transacción contemplada. Una vez obtenida la reservación, el Banco Hipotecario Privado tendrá quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de reservación para hacer llegar a la Autoridad copia de los siguientes documentos:

- a- *Uniform Residential Loan Application (URLA)*;
- b- Contrato de Opción de Compra que indique el precio de venta de la propiedad sujeto de la transacción;
- c- Evidencia de ingresos de los ingresos incluidos en la URLA;
- d- Tasación;
- e- Evidencia de Mediación por un Corredor de Bienes Raíces o una Certificación Profesional de Bienes Raíces; y
- f- Cualquier otro documento que la Autoridad requiera.

La Autoridad establecerá mediante carta circular el cobro de comisión por transacciones procesadas por el sistema informático y por las devoluciones de los casos por el sistema. La Certificación Profesional de Bienes Raíces, consistirá de un formulario que preparará y proveerá la Autoridad en aquellas transacciones que no haya mediado los servicios de un corredor de bienes raíces debidamente licenciado. En tales casos se requerirá que dicha Certificación se compile y firme por un corredor de bienes raíces debidamente licenciado. Esta gestión puede ser diligenciada por el vendedor o el comprador. Si la pagara el comprador, éste podrá utilizar hasta \$250 del vale certificado para dicho propósito.

De no recibir la Autoridad los documentos en los quince (15) días calendario subsiguientes a la fecha de la reservación, el Beneficiario y el Banco Hipotecario perderán la reservación de fondos. Además, en los casos que sean devueltos mediante el sistema también tendrán un vencimiento de 15 días calendario y del caso no tener acción perderá la reservación de fondos."

ARTICULO IV - Se enmienda el inciso 5.1 del Artículo V para que lea como sigue:

"ARTICULO V. BENEFICIARIO

5.1 Requisitos Básicos Iniciales

Constituirá un Beneficiario elegible para recibir una aportación económica bajo el Programa aquella Persona que:

- Utilice la aportación económica para pronto pago y/o gastos de cierre en la adquisición de una vivienda elegible.
- Demuestre que tiene necesidad económica para cubrir los correspondientes gastos de cierre y/o pronto pago requeridos en la transacción hipotecaria.
- Utilice la Vivienda Elegible como residencia al concluir la Adquisición.
- No haya sido previamente un Beneficiario de este programa u otro programa similar administrado por la Autoridad, salvo que el Director autorice por escrito lo contrario.
- Cuando la vivienda elegible sea de interés social y el Beneficiario tenga un Ingreso Bruto Anual que no exceda \$125,000."

ARTICULO V - Se enmienda el inciso 6.1 del Artículo VI para que lea como sigue:

"ARTICULO VI. BENEFICIOS

6.1 Descripción

- El Beneficio consistirá de una aportación subsidiada, a manera de vale certificado, equivalente al cinco por ciento (5%) del Justo Valor hasta un máximo de \$10,000, de la unidad de vivienda calificada bajo los parámetros establecidos por la Ley número 209 del 29 de diciembre de 2009 y este Reglamento. El mismo será pagadero mediante un reembolso al Banco Hipotecario Privado que haya concedido la primera hipoteca sobre la propiedad y otorgado concurrentemente con la compraventa de la misma.
- En unidades cuyo Justo Valor sea menor a \$100,000, el Beneficio consistirá en un vale fijo de \$5,000.
- En unidades de vivienda elegible de nueva construcción, cuyo Justo Valor exceda los \$200,000, el Beneficio debe ser pareado por el vendedor/desarrollador y/o el

banco que haya provisto el financiamiento interino. El pareo conllevará un mínimo de \$10,000 y un pareo proporcional al incremento en el justo valor de la vivienda, de manera que nunca sea menor al 5% del justo valor correspondiente. Por ejemplo, si el Justo valor de la vivienda es de \$300,000 el Beneficio del Programa del 5% será de \$10,000 y tendrá un pareo por \$10,000. Debido a que su suma excede el 5% no es necesario el incremento proporcional. Por otro lado, si la unidad tuviera un justo valor de \$450,000, entonces, se adjudicaría el vale de \$10,000 más el 5% del exceso de \$200,000 $((\$450,000 - \$200,000) * 5\%)$. Por consiguiente, la aportación adicional debe de ser de \$12,500.

- Tanto en los casos en que la vivienda elegible sea existente como de nueva construcción, cuando el Justo Valor exceda \$200,000 se aceptará que exista una concesión del vendedor equivalente a \$10,000 o el 5% del exceso de \$200,000, lo que sea mayor. Tal equivalencia puede concederse y reconocerse parcial o totalmente a manera de diferencia en precio bajo tasación, descuentos de costos, beneficios y reducciones de costos relativos al financiamiento, enseres eléctricos, muebles, servicios, y demás beneficios que representen ahorros o incentivos económicos para el comprador.
- Los beneficios aquí expuestos podrán ser modificados de tiempo en tiempo por el Director Ejecutivo mediante carta circular."

ARTICULO VI. Se enmienda el inciso 7.1 del Artículo VII para que lea como sigue:

"ARTICULO VII. VIVIENDAS ELEGIBLES

7.1 Requisitos Básicos

Solamente serán consideradas Viviendas Elegibles para el Programa, aquellas viviendas cuyo Justo Valor no excedan el máximo que se requiere para préstamos FHA, excepto cuando su permiso de uso tenga más de dieciocho (18) meses de vigencia.

En caso de rehabilitación de viviendas, se considerarán como Viviendas Elegibles aquellas cuyo Justo Valor no exceda el precio máximo establecido por Ley Núm. 47 de 27 de junio de 1987, según enmendada, para viviendas de interés social. La rehabilitación sólo aplicará cuando se financia conjuntamente con la adquisición. Es decir, que ninguna vivienda que no sea objeto de adquisición podrá participar del vale para su rehabilitación.

Cuando una unidad de vivienda nueva exceda el límite de precio establecido mediante la Ley número 47, supra, o este Reglamento, se podrá beneficiar del Programa, sin excepción de precio, si su permiso de uso tiene más de dieciocho (18) meses de vigencia.

La vivienda elegible podrá ser de hasta cuatro (4) unidades, siempre y cuando mantengan su uso residencial.”

ARTICULO VII. Se enmienda el inciso 8.1(b) del Artículo VIII para que lea como sigue:

“ARTICULO VIII.

8.1b Refinanciamientos

No se requerirá el reembolso de los beneficios antes expuestos en caso de refinanciamiento en la primera hipoteca y la Autoridad deberá ser notificada previa a la transacción.”

ARTICULO VIII. RADICACIÓN DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME

Cuando una parte considere que sus derechos han sido afectados durante la tramitación de una solicitud al amparo de este Reglamento podrá radicar una querrella, ya sea personalmente o por escrito, en el término de 30 días calendario contados desde la fecha en que se le notificó la acción que motiva la querrella.

La adjudicación de la querrella 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, según enmendada.

ARTICULO IX. - SEPARABILIDAD E INTERPRETACIÓN

9.1 Separabilidad

Si cualquier palabra, oración, párrafo, Artículo o parte de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nulo por un tribunal de jurisdicción competente, tal declaración o fallo no afectará ni invalidará las otras partes y artículos de este Reglamento. Su efecto quedará limitado a la palabra, oración, párrafo, artículo o parte así declarada.

9.2 Interpretación

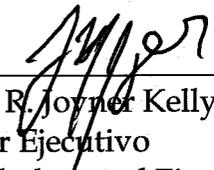
El Director será responsable de la interpretación e implementación de este Reglamento, bajo los auspicios del Secretario del Departamento la Vivienda de Puerto Rico en su rol como coordinador de todos los programas sociales de vivienda de Puerto Rico. El Director podrá emitir guías, procedimientos, circulares u otra normativa que sean útiles o necesarias para esos propósitos, siempre que no sean contrarios a lo aquí dispuesto.

ARTICULO X - VIGENCIA

Esta Enmienda al Reglamento número 7915 comenzará a regir en la fecha en que el Honorable Gobernador de Puerto Rico, mediante certificación al efecto, otorgue vigencia inmediata a tenor con las disposiciones de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ARTICULO XI - APROBACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, hoy 3 de febrero de 2011.



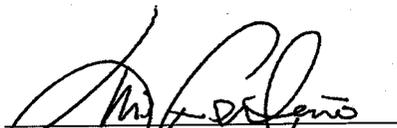
George R. Joyner Kelly
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico

CERTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 2.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente certifico que el interés público requiere la inmediata puesta en vigor de la Primera Enmienda al Reglamento Número 7915 del "Programa Mi Nuevo Hogar", promulgado por el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, sin la dilación que supone la aplicación de las secciones 2.1, 2.2, 2.3 y 2.8 de la Ley Núm. 170, supra.

Mediante esta Primera Enmienda al Reglamento Número 7915, se establecen las nuevas normas y procedimientos que regirán los parámetros de funcionamiento, aplicabilidad y alternativas de financiamiento; entre otros, del Programa Mi Nuevo Hogar.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 3 de febrero de 2011.


Hon. Luis G. Fortuño Buset
Gobernador