

Número: 8539
Fecha: 10 de diciembre de 2014
Aprobado: Hon. David E. Bernier Rivera
Secretario de Estado



Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

**TERCERA ENMIENDA AL REGLAMENTO NÚMERO 8373, ENMENDADO POR
LOS REGLAMENTOS NÚMERO 8388 Y 8434, DEL PROGRAMA MI CASA PROPIA**

ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO I. BASE LEGAL	2
ARTÍCULO II. OBJETIVOS.....	2
ARTÍCULO III. ENMIENDA AL ARTÍCULO III	3
ARTÍCULO IV. ENMIENDA AL ARTÍCULO IV	5
ARTÍCULO V. ENMIENDA AL ARTÍCULO V	8
ARTÍCULO VI. ENMIENDA AL ARTÍCULO VI.....	9
ARTÍCULO VII. ENMIENDA AL ARTÍCULO VII.....	9
ARTÍCULO VIII. VIGENCIA	10
ARTÍCULO IX. APROBACIÓN	10

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

**TERCERA ENMIENDA AL REGLAMENTO NÚMERO 8373, SEGÚN
ENMENDADO POR LOS REGLAMENTOS NÚMERO 8388 Y 8434, DEL
PROGRAMA MI CASA PROPIA
UN NUEVO CAMINO... UN NUEVO HOGAR**

ARTÍCULO I: BASE LEGAL

Esta tercera enmienda se promulga de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento número 8373, según enmendado, el cual establece el ordenamiento del Programa Mi Casa Propia (el "Programa") creado por la Ley Núm. 34 del 26 de junio de 2013, según enmendada por la Ley Núm. 172 del 26 de diciembre de 2013, y la Ley Núm. 197 del 8 de diciembre de 2014, 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, entre otros. 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 Número 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977 y sus enmiendas.

ARTÍCULO II: OBJETIVOS

Esta tercera Enmienda al Reglamento número 8373 del Programa Mi Casa Propia, tendrá como propósito enmendar los Artículos III, IV, V, VI y VII.

 La enmienda aprobada mediante la Ley 197 de 8 de diciembre de 2014, provee para un cargo administrativo por el uso del programa, a ser cobrado al vendedor, de uno punto cinco por ciento (1.5%) del precio de venta o tasación, cualquiera que sea menor, hasta un máximo de mil quinientos dólares (\$1,500) y otras condiciones que garanticen que las viviendas sean adecuadas para constituir las residencias de los participantes del Programa. Además dispone que la reglamentación a aprobarse sea cónsona con la exposición de motivos y la política pública de la Ley para ampliar en toda circunstancia la participación y el beneficio de los ciudadanos. En ese ánimo y debido a que el cobro de un cargo administrativo no es permisible bajo los parámetros del seguro del *Federal Housing Administration* (FHA) y puede disuadir el uso de este importante mecanismo de financiamiento y para evitar inequidad, se establecerá que el cargo administrativo no se cobrará al vendedor en casos asegurados por la FHA.

ARTICULO III: ENMIENDA AL ARTÍCULO III

Se enmienda el Artículo III para que lea como sigue:

"ARTÍCULO III:DEFINICIONES

- A. **Adquisición-Transacción** de compraventa mediante la cual un Beneficiario adviene titular de una Vivienda Elegible
- B. **Autoridad** - Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico
- C. **Administrador del Programa** - Entidad gubernamental encargada de la administración y funcionamiento del Programa será la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico o cualquier otra entidad gubernamental sucesora.
- D. **Bancos Hipotecarios Privados** - Instituciones financieras aprobadas y facultadas por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y por el Inspector de Cooperativas para llevar a cabo negocios hipotecarios en Puerto Rico. Para originar préstamos subsidiados bajo el Programa, deberán cumplir con los requisitos establecidos por éste Reglamento y/o entrar en los acuerdos que le requiera el Director Ejecutivo.
- E. **Beneficios** - Aportaciones económicas por parte del Programa a favor de un Beneficiario que serán utilizados para subsidiar el costo de adquisición de una Vivienda Elegible.
- F. **Beneficiario** - Persona, según definida en este Reglamento, que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo V de este Reglamento para recibir los Beneficios al amparo del Programa. En caso de una sociedad de gananciales, Beneficiario se referirá específicamente al miembro, o los miembros, de ser ambos, que en caso de Adquisición, advenga titular de la Vivienda Elegible.
- G. **Carta Circular** - las emitidas por el Director Ejecutivo con el propósito de aclarar disposiciones o establecer términos y condiciones relacionadas a éste Reglamento.
- H. **Certificación de vivienda ubicada en Centro Urbano** - Certificación a ser emitida por el Departamento de la Vivienda a través del Secretario de la Vivienda o de un funcionario autorizado por éste.
- I. **Director Ejecutivo** - Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.
- J. **Entidad Gubernamental** - Gobierno de los Estados Unidos de América o sus agencias, corporaciones públicas, instrumentalidades o cualquier otra de sus dependencias; Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus agencias, corporaciones públicas, instrumentalidades o cualquier otra de sus

dependencias; o Municipios o cualquiera de sus dependencias.

K. Ingreso Bruto Anual - Ingreso bruto anual de la persona, según se define en éste Reglamento luego de deducir los siguientes renglones: (i) ingresos no recurrentes tales como regalos esporádicos, sumas obtenidas como consecuencia de donaciones o compensaciones por concepto de accidentes, problemas de salud, separación de empleo u otros motivos similares, y ganancias de capital; (ii) gastos médicos; (iii) gastos relacionados a la operación de un negocio propio, excluyendo la depreciación; y (iv) cualesquiera otros gastos o ingresos que determine el Director Ejecutivo. Las deducciones en esta definición podrán ser modificadas por el Director Ejecutivo según lo estime conveniente a base de la política pública y las limitaciones de fondos disponibles. Para efectos de este Programa este ingreso debe incluir todos los miembros del núcleo familiar, excluyendo a los jóvenes universitarios con empleos temporeros y a los envejecientes mayores de 60 años que reciben el beneficio del seguro social.

L. Persona - Persona(s) natural(es) o sociedad de bienes gananciales.

M. Programa - Programa Mi Casa Propia.

N. Sistema Informático - sistema computarizado que proveerá la Autoridad para la administración del Programa.

O. Justo Valor - es el precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor de la unidad de vivienda calificada, hasta un máximo de \$200,000 y en casos de vivienda nueva o rehabilitada ubicada en centros urbanos el precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor, hasta un máximo de \$299,000.

P. Vivienda Elegible - Vivienda que cumple con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Artículo VII de este Reglamento.

Q. Núcleo familiar - se refiere a todos los miembros de la familia que vivirán en la vivienda elegible.

R. Activos líquidos - se refiere a los fondos que tenga el beneficiario en las cuentas corrientes, cuentas de ahorro o certificados de depósito. Cuentas IRAs, "Keogh Plan", 401K, cuentas de ahorro de AEELA y las cuentas de retiro de los Empleados del Estado Libre Asociado no serán consideradas como activos líquidos.

S. Vivienda no habitable - aquella propiedad que carezca de baños; gabinetes de cocina; losetas de piso; puertas; ventanas; sistema eléctrico y sistema de agua o alcantarillado."

T. Vivienda de nueva construcción - toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un urbanizador.

ARTÍCULO IV: ENMIENDA AL ARTÍCULO IV:

Se enmienda el inciso 4.2 del Artículo IV para que lea como sigue:

"4.2 Alcance del Programa

El Programa consistirá en la concesión de una aportación subsidiada a los beneficiarios conforme al Artículo 5, de hasta un tres por ciento (3%) del precio de venta o el valor tasado, hasta un máximo de \$4,000.00, en los casos de vivienda existente y hasta un 5% del precio de venta o el valor tasado, hasta un máximo de \$6,000, en los casos de vivienda de nueva construcción y vivienda de nueva construcción o rehabilitada ubicada en centros urbanos, lo que sea menor conforme al Artículo VI, esto con el propósito de viabilizar la Adquisición de una Vivienda Elegible."

Se enmienda el inciso 4.4 del Artículo IV para que lea como sigue:

"4.4 Financiamiento del Programa

El Programa se financiará mediante la asignación de fondos establecida por la Ley 136-2014, según enmendada por la Ley 196 de 8 de diciembre de 2014. Se creará una cuenta especial denominada Fondo Especial para el Financiamiento del Programa "Mi Casa Propia", en la cual se depositarán los fondos identificados en la referida ley. De los recursos financieros depositados en esta cuenta el 10% podrán utilizarse para cubrir gastos administrativos y operacionales del Programa."

Se enmienda el inciso 4.5 del Artículo IV para que lea como sigue:

"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 una certificación de fondos para la transacción contemplada. Una vez obtenida la reservación, el Banco Hipotecario Privado tendrá cinco (5) 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, talonarios
- d) Copia de las planillas ponchadas o certificadas de los últimos dos (2) años
- e) Copia de Tasación
- f) Copia del Settlement Statement preliminar.

- g) Copia de estados bancarios desde el origen del préstamo, no se aceptará un *print out*, o los últimos tres (3) meses de estados bancarios. Deben incluir los estados bancarios de todas las cuentas de los beneficiarios incluyendo, pero sin limitarse a las cuentas de depósitos de nómina y las cuentas donde se reflejan transferencias de dinero.
- h) Hoja de reservación de fondos
- i) Transmittal Summary debidamente firmado por el *underwriter*
- j) Copia VOE
- k) Copia VOD
- l) Gift letter
- m) Source of funds
- n) y Cualquier otro documento que la Autoridad requiera.

En todo caso en que más de un miembro de la composición familiar devengue ingresos, se tendrán que incluir los documentos de los incisos c, d, g y n, independientemente de que dicha persona forme parte o no del préstamo hipotecario.

En todo caso en el que la Autoridad no reciba los documentos en los cinco (5) días calendario subsiguiente a la fecha de la reservación, el caso expirará y tanto el Beneficiario como el Banco Hipotecario Privado perderán la reservación de fondos. Además, en los casos que sean devueltos mediante el sistema, ya sea porque están incompletos u otras razones, también tendrán un vencimiento de cinco (5) días calendario y del caso no tener acción en o antes de la fecha de vencimiento, una vez transcurran los 5 días calendario, también expirará y tanto el Beneficiario como el Banco Hipotecario Privado perderán la reservación de fondos. En todo caso expirado durante esta etapa y en el que el Banco Hipotecario Privado solicite una extensión de término, la misma podría ser concedida a discreción de la Autoridad mediante un funcionario autorizado y en caso de que se autorice una extensión de 5 días adicionales, el Banco Hipotecario Privado no podrá hacer cambios en el sistema informático hasta pasadas las 24 horas de dicha autorización.

La Autoridad establecerá mediante carta circular el cobro de un cargo por transacciones procesadas por el sistema informático y por las devoluciones de los casos por el sistema.

 La Autoridad cobrará un cargo administrativo de un 1.5% del precio de venta o tasación, lo que sea menor, hasta un máximo de \$1,500. Con el propósito de ampliar las circunstancias de participación y para favorecer a los ciudadanos que se quieran beneficiar del programa y que a su vez cualifiquen para obtener financiamiento asegurado por el Federal Housing Administration (FHA) dicho cargo administrativo será pagado por el vendedor, solo en los casos de adquisición cuyo financiamiento no sea asegurado por la FHA.

4.5b Pre-Aprobación y Cierre:

Una vez la Autoridad reciba los documentos indicados en el Artículo 4.5^a (Reservación de Fondos), procederá a revisar los mismos. La revisión de la Autoridad estará dirigida a verificar si en efecto la solicitud cumple con los requisitos de la Ley y Reglamento vigente. Una vez revisados, la Autoridad proveerá, al Banco Hipotecario Privado, una pre-aprobación o denegación de la transacción contemplada. Dicha pre-

aprobación o denegación se hará mediante el sistema informático.

En caso de una pre-aprobación, el Banco Hipotecario tendrá veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha de notificación, para completar la transacción de compraventa. En caso de que el Banco Hipotecario Privado, dentro del periodo de los 20 días no logre registrar la correspondiente adquisición de la vivienda en el sistema informático, tanto el Beneficiario como el Banco Hipotecario Privado perderán la reservación de fondos.

En caso de denegación, el Banco Hipotecario Privado y/o el Beneficiario tendrán treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de notificación, para solicitar por escrito a la Autoridad que se reconsidere el caso, en búsqueda de una pre-aprobación.

La fecha de cierre será el momento en que se traspase la titularidad de la Vivienda Elegible al Beneficiario mediante escritura de compraventa y la misma sea registrada en el sistema informático. El Banco Hipotecario Privado tendrá cinco (5) días calendario contados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa para registrar la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa en el sistema informático.

De no registrarse la fecha del cierre en el sistema informático dentro del periodo aquí establecido, el caso expirará y el Banco Hipotecario Privado perderá la reservación de fondos. En todo caso expirado durante esta etapa y en el que el Banco Hipotecario Privado solicite una extensión de término, la misma podría ser concedida a discreción de la Autoridad mediante un funcionario autorizado y en caso de que se autorice una extensión de 5 días adicionales, el Banco Hipotecario Privado no podrá hacer cambios en el sistema informático hasta pasadas las 24 horas de dicha autorización.

4.5c Desembolso:

En todo caso pre-aprobado para el que se haya completado el proceso establecido en el inciso 4.5b, el Banco Hipotecario Privado tendrá cuarenta y cinco (45) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre, para hacerle llegar a la Autoridad los siguientes documentos:

- 
- a) la URLA final firmada por los clientes;
 - b) el *Settlement Statement* (HUD-1) firmado por los clientes;
 - c) Copia certificada de la Escritura de Compraventa con las cláusulas restrictivas que se mencionan en adelante;
 - d) Copia de la minuta de presentación de la Escritura de Compraventa o la página impresa de la página oficial del Registro de la Propiedad donde aparezca la información de que la escritura está debidamente presentada;
 - e) Copia de la certificación de la charla de Consejería Financiera por una institución debidamente aprobada por HUD;
 - f) Certificación del Departamento de la Vivienda, solo en los casos de viviendas elegibles ubicadas en centros urbanos;
 - g) Cheque o giro con el pago correspondiente al cargo administrativo del 1.5%, si aplica;
 - h) Y cualquier otro documento que la Autoridad requiera.

La Autoridad verificará que los documentos antes mencionados concuerden con la transacción pre-aprobada; contemplada y registrada en el sistema informático.

El periodo de cuarenta y cinco (45) días es improrrogable, salvo autorización, del Director Ejecutivo o un funcionario debidamente autorizado por éste. En estos casos el Director Ejecutivo, podrá establecer mediante carta circular cómo se procesarán las excepciones, así como cualquier cargo monetario que conlleve la prórroga que la institución solicite para los casos que han sobrepasado los cuarenta y cinco (45) días antes mencionados.

4.6 Combinación con Otros Programas

Los beneficios provistos por este Programa pueden ser pareados o complementados con otros subsidios, programas, fondos estatales, federales o privados siempre y cuando sea para adelantar o mejorar los propósitos de esta Ley y dicha combinación de beneficios sea compatible con la política pública que enuncie el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico."

ARTÍCULO V: ENMIENDA AL ARTÍCULO V:

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

"ARTÍCULO V: BENEFICIARIO

5.1 Requisitos Básicos Iniciales

Constituirá un Beneficiario elegible para recibir una aportación económica bajo el Programa aquella Persona de Ingresos Bajos o Moderados que:

- Utilice la aportación económica únicamente para gastos de cierre y/o pronto pago en la adquisición de una vivienda elegible.
- Demuestre que tiene necesidad económica para cubrir los gastos de cierre y/o pronto pago requeridos en la transacción hipotecaria
- El Beneficiario debe ser un ciudadano de los Estados Unidos de América o un residente permanente legal en Puerto Rico por un periodo de por lo menos un (1) año antes de la solicitud del préstamo hipotecario.
- Utilice la Vivienda Elegible como su residencia principal 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 Ejecutivo autorice por escrito lo contrario.
- Tenga un Ingreso Bruto Anual que no exceda de \$74,750.00 en los casos de viviendas existentes y viviendas de nueva construcción. En los casos de viviendas que cuenten con la Certificación del Departamento de la Vivienda como de nueva construcción o rehabilitadas ubicadas en centros urbanos, el ingreso bruto anual no excederá \$98,650.00. El Director Ejecutivo podrá revisar dichos ingresos máximos y de así entenderlo necesario podrá cambiarlos mediante carta circular.
- El beneficiario no podrá tener otra propiedad a su nombre, excepto: (i) que mediante

algún proceso de divorcio o separación no se haya podido completar el traspaso del bien inmueble; o (ii) que este en proceso de vender o alquilar su otra propiedad (solo una).

- Participar de una charla de Consejería Financiera en o antes del cierre del préstamo hipotecario. Dicha certificación será válida si fue emitida en o antes de la fecha de cierre del préstamo hipotecario objeto del subsidio que se está otorgando y sea ofrecida por una institución debidamente certificada por HUD.”

ARTÍCULO VI: ENMIENDA AL ARTÍCULO VI:

“ARTÍCULO VI: BENEFICIOS

6.1 Descripción

- El Beneficio consistirá de una aportación subsidiada, equivalente al tres por ciento (3%) del precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor, hasta un máximo de \$4,000.00 y de una aportación subsidiada, equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor, hasta un máximo de \$6,000.00 de la unidad de vivienda calificada bajo los parámetros establecidos por la Ley Núm. 197 del ___ de diciembre de 2014 o este Reglamento, pagadero mediante un reembolso al Banco Hipotecario Privado que haya concedido la primera hipoteca sobre la propiedad otorgado concurrentemente con la compraventa de la misma.
- El beneficio será ajustado por una ecuación de liquidez basada en los activos líquidos que tenga el beneficiario, que será descrito por el Director Ejecutivo mediante una carta circular.

ARTÍCULO VII: ENMIENDA AL ARTÍCULO VII:

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

“ARTÍCULO VII: VIVIENDAS ELEGIBLES

7.1 Requisitos Básicos

Solamente serán consideradas Viviendas Elegibles para el Programa, aquellas viviendas cuyo Justo Valor no excedan de \$200,000.00; y en casos de viviendas certificadas por el Departamento de la Vivienda como de nueva construcción o rehabilitadas ubicadas en centros urbanos, el Justo Valor no podrá exceder de \$299,000. Todas las unidades tienen que ser viviendas habitables.

La vivienda elegible podrá ser de hasta dos (2) unidades, siempre y cuando el beneficiario resida una de esas unidades como su residencia principal y ninguna de esas unidades sea para uso comercial, en los casos de centros urbanos las excepciones a esta regla serán evaluadas por el Director Ejecutivo. ”

ARTÍCULO VIII: VIGENCIA

Esta Tercera Enmienda al Reglamento 8373 comenzará a regir inmediatamente a tenor con las disposiciones de la Ley Número 172 del 26 de diciembre de 2013.

ARTÍCULO IX: APROBACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, hoy 9 de diciembre de 2014.



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