BANCO Y AGENCIA DE FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

NUM. 2180

FECHA 24 de noviembre de 1976 10:50 A.M.

APROBADO JUAN A. AIBORS
Secretario de Estado

POR: [signature]
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE GARANTIA
DE
PRESTAMOS DE CONSTRUCCION

APROBADO EN
19 DE AGOSTO DE 1976

REGLAMENTO DE GARANTIA DE PRESTAMOS DE CONSTRUCCION

2180

BASE LEGAL

Artículo 1. De conformidad con el Artículo 11 de la Ley Núm. 87 del 25 de junio de 1965, que fuera adicionado a ésta en virtud de la Ley Núm. 11 del 5 de diciembre de 1975, y que fuera enmendado por la Ley Núm. 72 del 30 de mayo de 1976, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico adopta el presente Reglamento para establecer las normas que regirán el Programa de Aseguramiento de Préstamos Interinos.

DEFINICIONES

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

a. Agencia - Es el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

b. Secretario - Es el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

c. Asegurado - Es cualquier acreedor hipotecario a favor del cual la Agencia expide un certificado de seguro.

d. 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.

e. Certificado de Seguro - Es el documento que expide la Agencia al asegurado y que evidencia la garantía de cada préstamo hipotecario individual.

f. Hipoteca Asegurada - Es aquella con relación a la cual la Agencia ha expedido un Certificado de Seguro.

g. Fondo de Reserva Especial - Es el fondo de reserva para respaldar el programa de aseguramiento de préstamos interinos de construcción.

h. Bono sin Garantía Hipotecaria (Debenture Bond) - Es aquel bono emitido por la Agencia con la garantía de 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.

i. Seguro de Garantía de Hipoteca - Será por el 100 % de la cantidad máxima de la línea de crédito aprobada pero nunca será mayor que el total máximo desembolsado y no pagado.

j. Préstamo de Construcción - La cantidad máxima aprobada por la institución financiera para el desarrollo y construcción de un proyecto de vivienda.

k. Deudor Hipotecario - La persona natural o jurídica que auspicia el desarrollo y construcción del proyecto financiado bajo este Programa.

l. Vigencia del Préstamo de Construcción - Es el período por el cual la institución financiera aprueba el financiar el desarrollo, construcción y venta de un proyecto de vivienda que se construya bajo este Programa.

SOLICITUD

Artículo 3. Los desarrolladores de vivienda social, interesados en obtener la garantía de la Agencia para préstamos interinos de construcción, deberán someter una solicitud a través de un banco o institución financiera acompañada de los siguientes documentos o información:

a. Nombre y dirección del solicitante

b. Certificado de incorporación, si se trata de una corporación y resolución autorizando tal gestión.

c. Nombre y dirección de todos los socios o de los accionistas que tengan un 10% o más de las acciones de la corporación dueña del proyecto.

d. Planos y especificaciones del proyecto

e. Aprobaciones y permisos de todas las agencias concernidas.

f. Evidencia de derecho de propiedad sobre la parcela a desarrollarse.

g. Ultimo recido del pago de contrubuciones de la finca o parcela o certificado de exención de contribuciones.

h. Copia de los contratos de construcción y/o cotizaciones formales disponibles.

i. Referencias de crédito del solicitante, sus directores y accionistas principales.

j. Estado de situación reciente y certificado por un contador público autorizado del solicitante y de sus accionistas principales.

k. Desglose del costo total del proyecto, por partidas,

l. Tiempo estimado de construcción y plan de entrega.

m. Lista de unidades con sus respectivos precios de venta proyectados.

n. Proyección de repago de préstamo.

o. Carta que evidencie la disponibilidad del financiamiento permanente y sus términos y condiciones emitidas a favor del auspiciador del proyecto y de la Agencia.

p. Evidencia de aprobación del financiamiento interino que incluya:

    1. Nombre entidad financiera

    2. Cantidad del préstamo

3. Término del préstamo

4. Interés y cargos de financiamiento

q. La solicitud deberá ser suscrita por el auspiciador y el Banco o entidad financiera que proveerá el financiamiento interino del proyecto.

La solicitud será acompañada por cheque certificado no reembolsable que cubra el importe del cargo por solicitud (application fee) que se establece en $1.50 por cada mil dólares del total del préstamo a asegurarse.

REQUISITOS

Artículo 4. Las entidades que soliciten ser aceptadas como aseguradas deberán cumplir o requerir el cumplimiento de los siguientes requisitos, cuyo cumplimiento sustancial será evidenciado al momento del cierre:

a. Todo proyecto sometido bajo este Programa será de vivienda de interés social según ésta sea definida por el Secretario.

b. El deudor hipotecario deberá requerir y obtener del contratista general del proyecto y/o de los subcontratistas evidencia que demuestre la capacidad para prestar las siguientes fianzas y pólizas de seguro:

1. Cumplimiento y pago (Payment and Performance Bond Dual Obligee) por el 50% cada una, del contrato de desarrollo y construcción del proyecto. Dicha

fianza será a favor del auspiciador, y de la institución financiadora.

2. Seguro de Riesgo (Builders Risk) a someterse al inicio de la construcción de las viviendas.
3. Responsabilidad pública (Public Liability)
4. Fianza garantizando pago de salarios (Ley 111 de 22 de junio de 1961).
5. Evidencia de pago de primas del Fondo del Seguro del Estado; fianzas requeridas por DACO y retención y pago de Seguro Social.
6. Seguro de título por el monto de la hipoteca a asegurarse.
7. Fianza para construcción de extramuros (Off Site Bond) y/o para cualquier otra obra que sea necesaria al proyecto y que se difiera su construcción.

Las compañías aseguradoras y afianzadoras estarán sujetas a la aprobación por la Agencia.

c. Las hipotecas a asegurarse deberán ser primeras hipotecas sobre la finca y las mejoras y construcción que constituyen el proyecto. El gravamen hipotecario estará asegurado por una compañía de seguro de título aceptable por la Agencia y la institución financiadora.

d. La Agencia aprobará los modelos de solicitudes, documentos, contratos y demás formularios necesarios para la evaluación, procesamiento y servicio del préstamo a asegurarse.

EVALUACION DEL PROYECTO

Artículo 5. Serán elegibles para el seguro de préstamos hipotecarios para financiamientos interinos de construcción a tenor con este Reglamento, proyectos de viviendas de interés social que, a juicio de la Agencia, y luego de evaluar a su proponente, al acreedor hipotecario y a todos los demás pormenores del proyecto se determine que los mismos resultan viables económicamente y que se han cumplido con los requisitos de este Reglamento y de la Ley.

La Agencia expedirá una promesa de asegurabilidad en los casos en que de la evaluación del proyecto y de su proponente surja la aprobación del mismo. Esta promesa de asegurabilidad expondrá los términos y condiciones requeridos por la Agencia para expedir un certificado de seguro al momento del otorgamiento del préstamo. La promesa de asegurabilidad contendrá una fecha de expiración, transcurrido dicho término quedará cancelada automáticamente.

Previo a la expedición de la promesa de asegurabilidad, el solicitante deberá satisfacer los derechos correspondientes, los cuales se establecen en $1.50 por cada $1,000 dólares asegurables.

CONVENIO

Artículo 6. La Agencia suscribirá un convenio que regirá las relaciones con la institución financiera que proveerá el financiamiento interino, en virtud del cual le garantice el pago de las sumas desembolsadas y exigibles, así como sus respectivos intereses vencidos y/o acumulados. Estas sumas estarán garantizadas por el Fondo de Reserva Especial, el cual más adelante se define, y por la buena fe y el crédito del Estado

Libre Asociado de Puerto Rico hasta un máximo de $75, 000, 000 según establecido por Ley.

Mediante dicho convenio la institución financiera se compromete a:

a. No realizar ningún pago en exceso de la cantidad garantizada por la Agencia.

b. Someter a la Agencia informes periódicos que reflejen las sumas adelantadas al deudor hipotecario. Mantener durante la vigencia del préstamo un récord exacto de todas dichas sumas adelantadas al deudor por concepto del préstamo sobre el proyecto el cual estará disponible en todo momento para uso e inspección por la Agencia.

c. A no realizar pago alguno sin la previa aprobación de la Agencia.

d. A retener el 10% de cada adelanto solicitado por el deudor hipotecario excepto en la primera certificación, en la cual se podrán incluir costos indirectos elegibles del proyecto.

e. A no cobrar comisiones y/o cargos en exceso del 2% del monto del préstamo máximo aprobado.

f. A no cobrar una tasa de interés sobre el préstamo mayor de 2.0% sobre la tasa que esté cobrando el City Bank para préstamo a clientes preferenciales en Nueva York (Prime Rate). Esta tasa de interés será variable conforme a las fluctuaciones del mercado, pero siempre siguiendo la fórmula antes descrita. En casos donde existe una participación de un 75% o más de una institución financiera que no se pueda beneficiar de la exención

contributiva concedida por las leyes del E. L. A. para instrumentos asegurados por la Agencia, se podrá permitir 1% adicional en la tasa de interés.

CONSTRUCCION

Artículo 7. Durante la construcción, la Agencia realizará las inspecciones de las obras y,de creerlo necesario, podrá nombrar un inspector residente. El cargo por inspecciones será de 0. 5% anual del total del contrato de mejoras y construcción de las viviendas. El inspector velará por que la construcción se realice conforme a los planos y especificaciones y de acuerdo con el plan de trabajo previamente trazado. El inspector rendirá informes periódicos a la Agencia y a la institución financiera sobre el estado y progreso de las obras. Debe entenderse que la responsabilidad de las inspecciones recaerá exclusivamente sobre la Agencia para beneficio de ésta y de la institución financiera. Se establece que la institución financiera no podrá cobrar cargo alguno por inspecciones.

CERTIFICACIONES Y PAGOS

Artículo 8. Los adelantos que solicite el deudor hipotecario se harán por certificaciones de obra realizada. Estas certificaciones serán firmadas por el ingeniero a cargo de la obra y serán aprobadas por el inspector designado por la agencia en el proyecto. La institución financiera no realizará pago alguno sin dicha previa aprobación. El acreedor hipotecario será responsable de evaluar dicha certificación conforme al desglose de costos del proyecto previamente sometido y aprobado por la

Agencia. Debe entenderse que la Agencia no evaluará la certificación, excepto por la aprobación por el inspector antedicha; y que el acreedor hipotecario asume toda la responsabilidad sobre la corrección de los pagos hechos.

Las solicitudes de pago se harán generalmente una vez al mes por la obra realizada durante dicho mes. La Agencia y la institución financiera deberán procesar el pago requerido dentro de los cinco días laborables posteriores a la solicitud de pago. Cuando la institución financiera lo estime conveniente, se podrán procesar certificaciones para pago con mayor frecuencia que la establecida de una vez al mes.

El constructor tendrá derecho al pago del 90% del valor de la obra efectivamente realizada y aceptada más el 90% del valor de los materiales y equipos no incorporados a las obras, pero almacenados en el proyecto siempre y cuando el "Payment and Performance Bond" u otras fianzas aceptables garanticen dichos materiales y equipos. El 10% que retendrá el acreedor hipotecario se pagará no más tarde de 30 días después de finalizarse y aceptarse finalmente las obras, siempre con la aprobación previa de la Agencia. La Agencia no autorizará ni asegurará ningún pago para la compra de materiales y/o equipo que formarán parte o se usarán en el desarrollo del proyecto donde el auspiciador y/o contratista compren éstos bajo contrato de venta condicional o bajo ningún otro contrato donde el vendedor se reserve el dominio o retenga un gravamen sobre la cosa vendida.

Serán elegibles para la primera certificación los siguientes costos:

a. Pago de pólizas de seguros y fianzas

b. Gastos legales

c. Si existe compraventa y traspaso de título, el 90% del valor de tasación a que concluye un tasador designado por la Agencia para determinar el valor justo y razonable de mercado para los terrenos o el 90% de la cantidad a desembolsarse, lo que sea menor.

d. Pagos por servicios profesionales (Planos aprobados por las agencias gubernamentales, especificaciones, sellos de rentas internas y Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, planos de mesura y topografía, estudios de subsuelo, estudios ambientales, hidrológicos, honorarios legales, etc.) La Agencia podrá retener parte de estos honorarios hasta el cierre final cuando lo estime necesario para asegurar el cumplimiento de los servicios profesionales hasta dicho cierre final.

e. Todos los costos pagaderos a la Agencia, tales como: evaluación, prima del seguro y otros.

f. Comisiones o cargos bancarios pagaderas a las instituciones que otorguen los financiamientos interinos y permanentes.

Queda entendido que la equidad del proponente al cierre del préstamo nunca será menor del 5% del préstamo de construcción, la cual podrá ser aportada en efectivo o en el valor o pago de los costos antes señalados aceptables por la Agencia. No serán elegibles para certificación alguna costos incurridos y pagados antes de la solicitud del aseguramiento.

DEL SEGURO DE HIPOTECA

Artículo 9. La Agencia expedirá un certificado de seguro cuando luego de evaluar el proyecto de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento encuentre dicho proyecto elegible y se haya cumplido con los términos contenidos en la promesa de asegurabilidad.

El certificado se expedirá en el acto del otorgamiento del préstamo (closing) y previo el pago de la prima correspondiente.

CANCELACION DEL SEGURO

Artículo 10. Un certificado de seguro podrá ser objeto de suspensión temporera o de cancelación definitiva, por cualquiera de las siguientes razones:

a. No mantener un sistema de contabilidad adecuado con relación a los desembolsos del proyecto asegurado.
b. Cuando el acreedor hipotecario acredite los dineros desembolsados por él con relación al préstamo asegurado a otros fines o propósitos distintos de aquellos para los cuales fueron aprobados.
c. Cobrar a los deudores hipotecarios sumas o recargos que no aparezcan en los documentos que se acompañan a la solicitud de préstamo y por lo tanto no hayan sido previamente autorizados por la Agencia.
d. Transferir a otra persona o entidad la administración del préstamo asegurado sin la aprobación de la Agencia.
e. Demora o incumplimiento en cuanto al pago de primas por parte del asegurado.

f. Por cualquier violación sustancial a la Ley o a este Reglamento.

En caso de suspensión temporera o cancelación definitiva de un certificado de seguro, la Agencia notificará por escrito al acreedor hipotecario; quien tendrá el derecho de apelar por dicha acción ante el Secretario dentro del término de 10 días siguientes a la fecha de notificación de la suspensión o cancelación del certificado.

La suspensión o cancelación de un certificado de seguro no afectará los compromisos contraídos por la Agencia hasta la fecha de dicha notificación.

PRIMAS Y/O COMISIONES

Artículo 11. La Agencia tendrá derecho a las siguientes primas o comisiones:

a. La prima por el certificado de seguro que extienda el Banco serán las siguientes:

1. 0.5% sobre el préstamo de construcción cuando la relación del préstamo al precio de venta no es mayor de 65%;

2. 1.0% sobre el préstamo de construcción cuando la relación del préstamo al precio de venta es más de 65%, pero no mayor de 75%;

3. y 1.5% sobre el préstamo de construcción cuando la relación del préstamo al precio de venta es más de 75%, pero no mayor de 85%. La relación de préstamo a precio de venta nunca excederá de 85%.

b. Cargos de solicitud y por evaluación de proyectos, 0.3% del monto del préstamo.

c. Cargo por inspección del proyecto, 0.5% anual del monto de la hipoteca (Inspection Fee).

FONDO DE RESERVA ESPECIAL DE HIPOTECAS ASEGURADAS

Artículo 12. Se crea el Fondo de Reserva Especial de Hipotecas Aseguradas el cual se nutrirá de las siguientes fuentes de ingresos:

a. Primas de Certificados de Seguros

b. Cargo por expedir la promesa de asegurabilidad

c. Cargo por expedir el certificado de seguro

d. Intereses devengados por el Fondo de Reserva Especial

e. Cargo por las inspecciones del proyecto

f. Cualquier ingreso por concepto de rentas de propiedades adquiridas por la Agencia como reclamación contra el seguro aquí reglamentado

g. El producto de la venta de propiedades adquiridas como reclamación al seguro de hipoteca aquí reglamentado.

h. Cualquier asignación legislativa

i. Cualquier cargo incidental a este programa de garantía que se establezca en el futuro

El Fondo de Reserva Especial podrá utilizarse solamente con los siguientes propósitos:

a. Para garantizar el pago de los bonos sin garantía hipotecaria (Debenture Bonds) que se emitan para el pago de las obligaciones contraídas por concepto de las reclamaciones establecidas contra el Fondo de Reserva Especial.

b. Para pagar los intereses devengados por los bonos sin garantía hipotecaria antes mencionados.

c. Para redimir los bonos sin garantía hipotecaria (Debenture Bonds)

d. Para reembolsar al Secretario de Hacienda u otra agencia gubernamental cualquier anticipo efectuado al fondo.

e. Para cubrir los gastos operacionales de la Agencia atribuibles a la implementación de este programa.

DE LA EJECUCION DE LA HIPOTECA

Artículo 13. El acreedor hipotecario tendrá derecho a reclamar los beneficios del certificado de seguro en todos aquellos casos en que, después de haber efectuado las gestiones de cobro a que se refiere este Reglamento más adelante, se haya visto obligado a ejecutar la propiedad hipoteca y asegurada por la Agencia.

En el caso de ejecución de una hipoteca asegurada por la Agencia, el acreedor hipotecario, a los fines de obtener los beneficios del seguro, ofrecerá por la propiedad una cantidad igual al monto de la deuda asegurada, incluyendo sus intereses, gastos en que haya incurrido por concepto de pago de primas de seguro, contribuciones y mantenimiento de la propiedad y gastos legales, de manera que se le adjudique el título de propiedad. Una vez adquirido el título, el beneficiario 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.

Cuando la propiedad ejecutada se vende en la subasta de ejecución por una cantidad mayor a la asegurada, la cantidad en exceso de la acreencia del acreedor hipotecario se dispondrá como procede en Ley. Cuando la Agencia venda una propiedad adquirida en virtud de este Artículo por una cantidad mayor a la pagada por concepto del seguro, acreditará el sobrante al Fondo de Reserva Especial.

En cualquier momento en que el deudor hipotecario incumpla las ogligaciones incurridas frente al Asegurado, éste último notificará a la Agencia, no más tarde de los 30 días del evento de incumplimiento y la Agencia podrá aceptar la cesión del crédito hipotecario cuando concurran circunstancias que a juicio de su Presidente justifique la aceptación de dicha cesión. En este caso la Agencia podrá liquidar la deuda al Asegurado, mediante pago con bonos sin garantía hipotecaria.

Para tener derecho a cobrar con arreglo al contrato del seguro, el beneficiario cumplirá con lo siguiente:

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

b. Someter a la Agencia prueba de las gestiones de cobro efectuadas.

c. Presentar a la Agencia la correspondiente reclamación dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que, en virtud de este Artículo, obtuvo el título de la propiedad ejecutada o siguientes a las fechas de otorgamiento de la escritura de venta judicial. 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. La Agencia no pagará reclamación alguna después de transcurridos sesenta días desde la fecha de adjudicación del inmueble en la subasta de ejecución o desde la fecha del otorgamiento de la escritura de venta judicial a menos que el asegurado aduzca razones que a juicio de la

Agencia justifiquen la tardanza en presentar la reclamación.

d. Transferir a favor de la Agencia el título del inmueble ejecutado. Dicho inmueble, al momento de la transferencia de título, estará en estado de conservación aceptable por la Agencia y libre de cargas. En casos de que la propiedad hubiera sufrido daños no atribuibles a depreciación normal, la Agencia podrá optar entre exigir del acreedor hipotecario que restablezca la propiedad a la condición en que estaba al momento de suspensión de los pagos del financiamiento interino, o deducir del importe de la reclamación la suma que estime necesaria para reparar daños ocasionados a la propiedad desde la fecha de suspensión de el financiamiento interino.

e. Acompañar su reclamación con un informe detallado sobre la deuda, el cual contendrá información sobre el balance de principal dado a préstamo, los intereses adeudados, detalle de los gastos en que haya incurrido el acreedor hipotecario por concepto de primas de seguro, gastos de vigilancia, mantenimiento preventivo, contribuciones, así como cualquier otro cargo o gasto que considere legítimo. La Agencia evaluará este informe y determinará la validez y corrección de los costos, cargos y/o gastos reclamados.

DEL PAGO DE RECLAMACIONES

Artículo 14. Toda suma pagadera por concepto de una reclamación

instada con arreglo a un certificado de seguro de garantía de hipotecas de préstamos interinos de construcción se hará efectiva con los correspondientes intereses dentro del período de noventa (90) días siguientes a la fecha en que el beneficiario satisfizo los requisitos exigidos en este Reglamento como condición para el pago de la reclamación por parte de la Agencia. Dicha suma se pagará a opción de la Agencia, en efectivo y/o con bonos sin garantía hipotecaria (Debenture Bonds) emitidos por la Agencia hasta un máximo de $75,000,000, los cuales estarán garantizados con el crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

DE LOS BONOS SIN GARANTIA HIPOTECARIA

Artículo 15. Los bonos sin garantía hipotecaria (Debenture Bonds) se emitirán a favor del portador o a su orden. La fecha de vencimiento de éstos será de dos años después de la fecha del vencimiento del contrato de préstamo asegurado pero nunca más tarde de 60 días después que la Agencia haya dispuesto del proyecto, lo que ocurra primero.

Estos bonos serán negociables y serán firmados por el Secretario y por el Presidente de la Agencia. Los mismos especificarán la fecha de emisión, el término máximo de 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 libre del pago de contribución sobre ingresos.

Los bonos sin garantía hipotecaria (Debenture Bonds) devengarán aquella tasa variable de interés anual que resulte al aplicar la fórmula señalada en el Artículo 6, Apartado 6 de este Reglamento, o la tasa máxima de interés legal que esté en vigencia para obligaciones del gobierno, cual de las dos sea la más baja.

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

Sometido Por: _____
Angel L. Rosas
Presidente

Aprobado Por: _____
José M. Grau
Secretario

Aprobado Por: _____
Hon. Rafael Hernández Colón
Gobernador

APROBADO EN:

19 DE AGOSTO DE 1976