3950

REGLAMENTO SOBRE CONCESION DE PRESTAMOS
APROBADO EL 20 DE FEBRERO DE 1987
(ENMENDADO EL 14 DE JULIO DE 1989)

INDICE DE CONTENIDO

Artículo	Tema	Página
1	Base Legal	1
2	Propósito	1
3	Responsabilidad	1
4	Definiciones	2 - 3
5	Condiciones Generales	3 - 6
6	Clasificación de los Préstamos Según el Uso que Habrá de Darse al Dinero	6
7	Documentación y Valores Requeridos:	
	- Préstamos de Adquisición	6
	- Préstamos de Construcción	7
	- Préstamos para Mejoras	8
	- Préstamos para Refinanciamiento	8
8	Anticipos y Desembolsos	
	- Préstamos para Construcción o Mejoras	8
	- Préstamos para Adquisición o Refinanciamiento de Obligaciones Constituídas Sobre la Vivienda	10
9	Disposiciones Generales	10 - 13
10	Procedimiento	13 - 15
11	Aprobación o Rechazo	15
12	Contrato de Cesión de Crédito	15 - 16
13	Contrato de Préstamo	16 - 17
14	Otorgamiento de Escrituras y Disposiciones Finales	17 - 18
15	Préstamos Originados por el Banco para ser Asegurados por el Gobierno Federal o por Compañía privada	18
16-18	Procedimiento para la Radicación de Querellas, Peticiones o Solicitudes	18
19	Vigencia	18

3950
Fecha: 20 de julio de 1989 4:20 p.m.
Aprobado: Sila M. Calderón
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

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

REGLAMENTO SOBRE CONCESION DE PRESTAMOS APROBADO EL 20 DE FEBRERO DE 1987 (SEGUN ENMENDADO EL 18 DE JULIO DE 1989)

BASE LEGAL

Artículo 1. De conformidad con lo dispuesto en el inciso (c) del Artículo 10 de la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, se establece el presente reglamento para regir la concesión de préstamos por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a familias de limitados y moderados recursos económicos, para la adquisición, construcción y mejoras de sus viviendas, o refinanciamiento de sus préstamos.

PROPOSITO

Artículo 2. El Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico fue creado con el propósito de ayudar al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a desarrollar más efectivamente su responsabilidad gubernamental de fomentar el bienestar de sus habitantes y la economía de Puerto Rico, mediante el mejoramiento de sus condiciones de vida, proveyéndoles de una vivienda adecuada a todas aquellas familias que puedan asumir la obligación que conlleva un hogar propio o viabilizando la obtención de una vivienda adecuada mediante la utilización de sus programas en coordinación con los recursos del sector financiero privado y/o de las agencias del Gobierno de los Estados Unidos y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

RESPONSABILIDAD

Artículo 3. La División de Presupuesto y Servicios Generales proveerá la orientación preliminar sobre concesión de préstamos y hará entrega a los solicitantes de los formularios que deberán cumplimentar para radicar una solicitud de préstamo. La División de Préstamos y Seguro Hipotecario es responsable de que la orientación sobre concesión de préstamos se ofrezca con claridad y precisión; que la comunicación con los solicitantes, clientes y público en general se mantenga en un alto nivel de comprensión y que toda solicitud de préstamo sea pronta y cuidadosamente analizada y procesada en estrecha colaboración con las otras oficinas que directa o

indirectamente intervienen en los casos, hasta la decisión y disposición final de cada solicitud.

DEFINICIONES

Artículo 4. Para los efectos de este reglamento, se definen los siguientes términos:

1. **Ley:** Ley Número 146 aprobada el 30 de junio de 1961.
2. **Banco:** Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
3. **Corporación:** Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.
4. **Secretario:** Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
5. **Presidente:** Presidente del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
6. **Comité de Préstamos:** Comité nombrado por el Presidente del Banco y facultado por el Secretario, mediante Resolución al efecto, para considerar y aprobar los préstamos que le sean sometidos. Los préstamos a empleados del Departamento de la Vivienda requerirán, además, aprobación del Secretario mediante Resolución.
7. **Vivienda a Bajo Costo:** Significa viviendas de tipo sencillo o múltiple, edificios de apartamientos, edificios de apartamientos sometidos al régimen de la propiedad horizontal (condominios), viviendas en cooperativas y cualquier otro tipo de vivienda adecuada a las necesidades y capacidad económica de familia de ingresos limitados y cuyo costo o valor unitario no excederá determinada suma de dinero. El Secretario determinará de tiempo en tiempo, lo que constituye una familia de ingresos limitados y el máximo del costo o valor unitario de una vivienda a bajo costo.
8. **Préstamo Hipotecario:** Todo préstamo que se concede por el Banco en virtud de las disposiciones de la ley y de este reglamento, que esté garantizado por una hipoteca.
9. **Préstamo no Hipotecario:** Todo préstamo que se concede por el Banco en virtud de las disposiciones de la ley y de este reglamento, que no esté garantizado por una hipoteca.

10. **Solicitante:** Persona, personas o familia que solicita un préstamo del Banco.
11. **Deudor:** Persona, personas o familia a quien el Banco le concede un préstamo con garantía personal.
12. **Deudor Hipotecario:** Persona, personas o familia a quien el Banco le concede un préstamo con garantía hipotecaria.
13. **Hipoteca:** Gravamen a favor del Banco sobre una vivienda, solar o terreno que garantice un préstamo otorgado por el Banco.
14. **Construcción:** Toda edificación a construirse, de material permanente o de algún material con un término de vida y un mínimo de riesgo que resulte aceptable para el Banco.
15. **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 no sea menor de cincuenta años.
16. **Mejoras:** Toda alteración física por adición o eliminación que resulte en una mejora permanente de una vivienda habitable.
17. **Adquisición:** Compra de una vivienda habitable.
18. **Refinanciamiento:** Préstamo obtenido con el propósito de pagar deudas relacionadas con la adquisición, construcción o mejoras a la propiedad, obligaciones y gravámenes que pesen sobre una vivienda propia o para rebajar los pagos mensuales de un cliente del Banco que a juicio del Comité de Préstamos la situación económica del solicitante resulte de tal índole que lo hace meritorio a dicho refinanciamiento.
19. **Tasador:** La persona seleccionada por el Banco, bajo contrato, para la tasación de una propiedad objeto de un préstamo.
20. **Oficina de Servicios Legales:** Se refiere a la Oficina de Servicios Legales del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

CONDICIONES GENERALES

Artículo 5. Las siguientes serán las condiciones para la concesión de préstamos:

1. Todo solicitante debe tener capacidad legal para obligarse y poder enajenar bienes.
2. El Secretario fijará, de tiempo en tiempo, mediante resolución, el monto máximo del préstamo a concederse.

3. La mensualidad no deberá exceder del 25% del ingreso bruto del solicitante y el cónyuge, salvo en aquellos casos en que a juicio del Presidente del Banco, circunstancias especiales permitan al solicitante comprometerse por más del 25%, pero nunca será mayor del 30%.
4. El total de obligaciones económicas del solicitante, incluyendo el pago de la hipoteca no deberá exceder el 55% del ingreso mensual bruto.
5. El término 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 Presidente se pueda aumentar el préstamo dentro del tiempo máximo de 40 años estipulado en el Artículo XII, inciso (c) de la ley.
6. Los préstamos devengarán el tipo de interés que el Presidente determine de tiempo en tiempo.
7. La vivienda deberá radicar en la isla de Puerto Rico, Vieques o Culebra.
8. El solicitante deberá ser una persona de recursos limitados y moderados.
9. El Banco no concederá préstamo cuando el solicitante sea dueño de otra propiedad susceptible a usarse como vivienda excepto cuando ésta, a juicio del Banco, sea antihigiénica e inadecuada para preservar la salud y la seguridad de la familia, o que la vivienda esté en proceso de expropiación por los gobiernos de Estados Unidos, del Estado Libre Asociado o Municipales.
10. El Banco no hará ningún préstamo a los oficiales, agentes o empleados de la Corporación, del Departamento o del Banco, excepto, en cada caso, con la aprobación del Secretario. Se requerirá en estos casos que un representante de la División de Relaciones Industriales y Recursos Humanos forme parte del Comité de Préstamos.
11. El Banco no refinanciará préstamos hasta después de haber transcurrido diez y ocho meses desde el otorgamiento del mismo, excepto en aquellos casos en que a juicio del Comité de Préstamos 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.

12. Se hará formar parte de las escrituras de hipoteca como condiciones esenciales al traspaso, los cuales constituirán un gravámen real sobre la propiedad, las siguientes:

    A. El prestatario no podrá destinar la estructura y el solar a otro uso que no sea el de su residencia habitual.

    B. No podrá arrendar la vivienda salvo cuando existan circunstancias extraordinarias con el consentimiento previo del Banco.

    C. No podrá transferir, hipotecar o dar en garantía la propiedad sin la previa autorización por escrito del Banco.

13. La vivienda deberá ser de:

    A. Hormigón armado.

    B. Hormigón armado y bloques de hormigón o terracota.

    C. Hormigón armado u hormigón armado prefabricado.

    D. Construcción mixta, o sea, parte de material permanente y parte de material no permanente. El término de este préstamo no será mayor que el término de vida útil de la vivienda, según estimado por la División de Evaluación y Desarrollo de Proyectos o el tasador.

    E. Construcción de madera con techo de zinc galvanizado. El término de este préstamo no será mayor de un 75% de la vida útil de la vivienda, según estimado por la División de Desarrollo de Proyectos del Banco o el tasador.

14. En casos de préstamos para construcción, la vivienda deberá ser de los tipos A, B o C descritos en el anterior inciso 13.

15. Se requerirá como condición de préstamos la construcción de un servicio sanitario y pozo séptico, cuando sea necesario por falta de alcantarillado.

16. No se fomentará la concesión de préstamos para transacciones de compraventa entre padre e hijo y cada caso se evaluará a base de sus méritos. En casos de liquidación de una herencia o comunidad de bienes estos préstamos serán considerados.

17. En caso que el solicitante sea empleado del gobierno o empresa privada, el Banco podrá exigir la firma de una hoja de descuento en nómina, la cual autoriza al patrono a descontar las mensualidades y remesarlas al Banco.

CLASIFICACION DE LOS PRESTAMOS SEGUN EL USO QUE HABRA DE DARSE AL DINERO

Artículo 6. Los siguientes serán los tipos de préstamos según el uso que habrá de darse al dinero:

1. **Préstamo de Adquisición:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone adquirir una vivienda ya construída, o un solar desarrollado o parcela de terreno con una vivienda construída o a construirse.
2. **Préstamo de Construcción:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone construir una vivienda nueva o terminar una que al momento de la solicitud tiene comenzada pero no resulta habitable.
3. **Préstamo para Mejoras:** El préstamo mediante el cual el solicitante se propone construir, ampliar, rehabilitar, reformar o en cualquier forma reparar o mejorar una vivienda de su propiedad, la cual ocupa.
4. **Préstamo para Refinanciar:** Préstamo mediante el cual el solicitante se propone saldar deudas relacionadas con la adquisición, construcción o mejoras a la propiedad, gravámenes y obligaciones sobre la vivienda de su propiedad, la cual habita, o en casos en que el solicitante tiene un préstamo con el Banco en que los gastos de construcción o mejoras actuales fueren mayores que los estipulados originalmente, al tiempo del otorgamiento del préstamo, o que las condiciones económicas del solicitante hayan sufrido cambios que, a juicio del Comité de Préstamos, ameriten la consideración de un refinanciamiento de la deuda original.

DOCUMENTACION Y VALORES REQUERIDOS

Artículo 7. Documentación y valores que deberán acompañar la solicitud del préstamo según su clasificación:

1. **Préstamo de Adquisición:**
   A. Opción de compra por un periodo mínimo de tres (3) meses indicando precio y demás condiciones de venta.

B. Escritura de título de propiedad o certificado de usufructo.

C. Dos fotografías de la vivienda, una de frente y otra de costado.

D. Declaración Jurada indicando que no posee otra propiedad susceptible de usarse como vivienda.

E. Si el solicitante es un desplazado deberá someter una certificación de la agencia gubernamental correspondiente.

F. Certificación de deuda contributiva de la propiedad.

G. Certificación de empleo o declaración jurada sobre los ingresos si el solicitante trabaja por su cuenta; Estado de Situación preparado por un Contador, jurado ante Notario, cuando el solicitante posea un negocio.

H. Certificación de pensión (cuando aplique).

I. Una suma suficiente para cubrir el costo de la tasación y de la investigación de crédito.

2. **Préstamo de Construcción:**

A. Dos (2) copias del plano de construcción de la vivienda y del estimado del costo detallado de la obra en proyecto.

B. Aprobación condicionada del Negociado de Permisos de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o certificación negativa.

C. Escritura de título de propiedad o certificado de usufructo.

D. Declaración Jurada indicando que no posee otra propiedad susceptible de usarse como vivienda.

E. Certificación de deuda contributiva de la propiedad.

F. Certificación de empleo o declaración jurada sobre los ingresos si el solicitante trabaja por su cuenta; un Estado de Situación preparado por un Contador, jurado ante Notario, cuando el solicitante posea un negocio.

G. Certificado de Pensión (cuando aplique).

H. Una suma suficiente para cubrir el costo de la investigación de crédito.

3. **Préstamo para Mejoras:**

A. Plano o croquis de las mejoras a realizarse con estimado detallado de la obra en proyecto.

B. Aprobación condicionada del Negociado de Permisos.

C. Dos (2) fotografías de la vivienda, una de frente y otra de costado.

D. Escritura de Título de la Propiedad o certificado de usufructo.

E. Declaración Jurada indicando que no posee otra propiedad susceptible de usarse como vivienda.

F. Certificación de deuda contributiva de la propiedad y certificación de exoneración contributiva si no se desprende de la certificación de deuda que la propiedad está exenta del pago de contribuciones.

G. Certificación de empleo o declaración jurada sobre los ingresos si el solicitante trabaja por su cuenta; Estado de Situación preparado por un Contador, jurado ante Notario, cuando el solicitante posea un negocio.

H. Certificación de Pensión (cuando aplique).

I. Una suma suficiente para cubrir el costo de la investigación de crédito.

4. **Préstamos para Refinanciamiento:** Para saldar deudas relacionadas con la adquisición, construcción o mejoras a la propiedad, obligaciones y gravámenes que pesen sobre vivienda de su propiedad, requerirá la documentación y valores según los préstamos de adquisición, si proceden de acuerdo con la naturaleza de la transacción. Cuando se trate de un préstamo para saldar deudas, el solicitante deberá someter una declaración jurada suscrita por éste y por el acreedor expresando, entre otras cosas, la suma adeudada y las circunstancias que originaron la deuda.

ANTICIPOS Y DESEMBOLSOS

Artículo 8. Condiciones que regirán los anticipos y desembolsos a prestatarios en los diferentes tipos de préstamos.

1. **Préstamos para Construcción o Mejoras:**

A. Cuando el prestatario sea dueño del solar o esté en proceso de adquirirlo mediante el préstamo, se la anticipará

al momento de firmar escritura, el 20% (veinte por ciento) del monto del préstamo, descontándose de esta cantidad los gastos de cierre.

B. Cuando el prestatario sea usufructuario del solar se le anticipará la cantidad que resulte más baja entre setecientos dólares ($700.00) más los gastos de cierre o el 15% (quince por ciento) del monto del préstamo menos los gastos de cierre.

C. En caso de préstamos de dos mil dólares ($2,000.00), el Presidente podrá autorizar el desembolso total del préstamo en el momento del otorgamiento.

D. En los casos que exista una deuda del solicitante con la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda o la Administración de Vivienda Rural o cualquier otra instrumentalidad del gobierno, la cantidad a anticiparse se determinará del monto original del préstamo menos el importe de la deuda correspondiente.

E. Los préstamos en que el solicitante habrá de realizar la obra por administración, los desembolsos se efectuarán previa aprobación de los gastos incurridos mediante comprobación y certificación por la División de Evaluación de Proyectos.

F. En los casos que la obra se realice mediante contrato, los desembolsos se efectuarán en tres (3) pagos iguales, según se especifica a continuación, previa comprobación y certificación por la División de Evaluación y Desarrollo de Proyectos, la que recomendará dichos desembolsos:

1er. Pago: Después de haberse vaciado el hormigón de la torta de techo.

2do. Pago: Cuando la obra se encuentre en la siguiente etapa:

(1) El empañetado interior y exterior totalmente terminado y las ventanas y puertas instaladas.

3er. Pago: Cuando la casa esté totalmente terminada y tenga el permiso de uso.

2. **Préstamos para Adquisición o Refinanciamiento de Obligaciones Constituídas sobre la Vivienda:**

   A. El Banco podrá desembolsar el importe del préstamo al momento del otorgamiento de la escritura.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9. Las siguientes disposiciones generales regirán en la concesión de préstamos:

1. El Banco hará una investigación minuciosa sobre la capacidad económica y la solvencia moral del solicitante.
2. Se obtendrá de la agencia donde trabaja el solicitante información en cuanto a su status como empleado. La certificación deberá ser remitida por el patrono directamente a la División de Préstamos y Seguro Hipotecario.
3. El Banco utilizará servicios legales y paralegales para lo siguiente:
   A. Investigación de títulos en el Registro de la Propiedad.
   B. Preparación y otorgamiento de escrituras.
   C. Inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad.
   D. Cualesquiera otros trabajos de índole legal relacionados con la concesión de préstamos.
4. Se utilizarán servicios de técnicos en tasación y construcción de viviendas para el estudio de planos, especificaciones, presupuestos, comprobación de obras construídas y tasación de propiedades.
5. Los préstamos hipotecarios estarán garantizados con primera hipoteca sobre la vivienda a favor del Banco.
6. Los préstamos no hipotecarios estarán garantizados por pagaré personal. Se establecerá por escrito entre el deudor y el Banco, que el préstamo pasará a ser hipotecario tan pronto se eliminen las condiciones existentes que no permitieron la constitución de la hipoteca.
7. El seguro de propiedad deberá cubrir los riesgos de incendio, fuego, terremoto y huracán. Si la propiedad está ubicada en un área susceptible a inundaciones según mapa para este propósito, deberá 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.

8. En los casos de préstamos de adquisición, el monto del préstamo no excederá del 97% del valor de tasación de la propiedad o el precio de venta, la cantidad que resulte menor.

9. La hipoteca garantizando el préstamo hipotecario tendrá un seguro de garantía de hipoteca cuya prima anual será el medio del uno por ciento (1/2% del 1%) del monto del préstamo.

10. Los gastos de cierre serán aquellos que se impondrán al prestatario y comprenderán los siguientes:

    A. Sellos notariales, de Rentas Internas y comprobantes para inscripción registral.

    B. Tasación de la propiedad.

    C. Servicios administrativos.

    D. Investigación de crédito.

    E. Inspecciones.

    F. Prima de un año de póliza de seguro de propiedad.

    G. Primas correspondientes al primer mes de seguro de garantía de hipoteca en los casos de préstamos de adquisición, tres meses en los casos de préstamos para mejoras y cuatro meses en los casos de préstamos para construcción.

    H. Prima correspondiente al seguro hipotecario provisto por una agencia federal (FHA y VA) o asegurador privado, según requerido por éstos.

    I. Prima de un año de póliza de seguro grupal de vida de crédito e incapacidad, si aplicable.

    J. Intereses desde la fecha del desembolso total del préstamo hasta el día último del mes en que se efectuó el otorgamiento.

11. Un anticipo equivalente a un cuarto (1/4%) por ciento del uno (1%) por ciento del monto del préstamo, en las solicitudes de préstamos para construcción y mejoras que será deducido del cargo por Servicios Administrativos cuando se otorgue el préstamo. Dicha cantidad no será reembolsable de retirarse la solicitud de préstamo voluntariamente, después de haber sido

aceptada por el Banco, tampoco en casos en que el solicitante no comparezca al otorgamiento del préstamo dentro de un periodo razonable después de notificado.

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

A. Amortización mensual del principal, más los intereses correspondientes sobre el balance no amortizado del préstamo, al tipo de interés autorizado por el Presidente.

B. La prima mensual del seguro de garantía de hipoteca, la cual se computará dividiendo entre doce la suma que represente el medio (1/2%) por ciento del monto del préstamo y si fuere asegurado por una agencia federal (FHA o VA) o por asegurador hipotecario privado, la suma requerida por éstos conforme a la reglamentación aplicable.

C. Una duodécima (1/12) parte de la prima anual del seguro sobre la propiedad.

D. El cargo por el servicio de cobro del préstamo hipotecario al tipo que autorice el Presidente.

E. Cualquier otra partida que se requiera.

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

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

2. **Préstamo para Mejoras:** El primer plazo para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que venzan los primeros 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 periodo de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquel en que venza el primer plazo.

3. **Préstamos para Construcción:** El primer pago para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del mes siguiente a aquel en que venzan los primeros 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 de tiempo por el cual se conceda el préstamo, contándose dicho periodo de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquel en que venza el primer plazo.

14. El pago de los plazos mensuales podrá efectuarse sin cargo 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, el Banco podrá cobrar del deudor hipotecario, un máximo de 3% sobre el total de los plazos atrasados correspondientes a principal e intereses.

PROCEDIMIENTO

Artículo 10. El procedimiento para el trámite en la concesión de préstamos será el siguiente:

1. La Recepcionista entrevistará al solicitante y si de la entrevista determina que éste cualifica o podría cualificar para un préstamo, le entregará los formularios que deberá llenar, según sea el caso, indicándole la manera de llenarlos y los requisitos necesarios para proceder con el trámite de la solicitud.
2. Al recibirse la solicitud, la Recepcionista determinará si la información ofrecida, conjuntamente con todos los documentos y valores requeridos, según el tipo de préstamo, están completos y no existe impedimento alguno para proceder con el trámite.
3. Cuando la solicitud proviene de un usufructuario de la Administración de Vivienda Rural, la División de Préstamos y Seguro Hipotecario preparará una solicitud de croquis en original y tres copias. Remitirá el original y una copia a la División de

Ingeniería de la referida agencia, una copia a la Oficina de Servicios Legales y retendrá una copia para su récord. Al recibo del croquis éste se referirá a la Oficina de Servicios Legales para consignar los datos registrales. La División de Préstamos y Seguro Hipotecario preparará la Dispensa de Presentación del plano de inscripción y el formulario número treinta y nueve (39) de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), y requerirá la firma de las Dispensas y del susodicho formulario al Director de la Administración de Vivienda Rural. Luego de firmados, dichos documentos serán remitidos a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

4. Toda la información relativa a la solicitud de préstamos, tales como nombre del solicitante, dirección, número de solicitud, tipo y número del solar, comunidad y clase de préstamo será vaciada en una tarjeta de referencia.
5. La División de Préstamos y Seguro Hipotecario solicitará mediante carta al Registrador de la Propiedad correspondiente, una certificación registral sobre el título de la propiedad; en casos de usufructo, mediante carta solicitará de la agencia gubernamental correspondiente una certificación sobre el título de la propiedad y de una firma privada de investigación de crédito, información confidencial sobre el empleo, costumbres de pago, fuentes de ingresos y solvencia moral.
6. La División de Préstamos y Seguro Hipotecario estudiará la solicitud y de encontrar que ésta no ha sido debidamente cumplimentada, solicitará por el medio que creyere más conveniente, el pronto envío de la información y documentos que faltaren.
7. La División de Préstamos y Seguro Hipotecario, en los casos de préstamos para construcción o mejoras, establecerá un expediente en el cual incluirá el formulario correspondiente, plano o croquis, estimado del costo de la obra, fotografías, permiso de construcción o aprobación condicionada y póliza de seguro de obrero, si la hubiere. Este expediente lo referirá a la División de Evaluación y Desarrollo de Proyectos para el estudio adecuado y recomendación. Una vez la referida oficina somete las recomendaciones pertinentes, el Analista de Préstamos

y Seguro Hipotecario entrará la información pertinente en el formulario preparado para ese propósito y preparará el análisis final que referirá al Director de la División. El Director, si lo creyere necesario, hará recomendaciones adicionales.

8. En los casos de adquisición, entre los documentos y valores requeridos al momento de someterse la solicitud, se solicitará como anticipo el costo de la tasación y la investigación de crédito más dos fotografías de la propiedad. La solicitud de tasación y las dos fotografías serán referidas a un tasador privado contratado por el Banco. Se solicitará la investigación de crédito correspondiente. De no estar el solicitante conforme con que se continúe con el caso, no procederá el rembolso de los gastos ya incurridos. El solicitante deberá suscribir un formulario en el que expresa que queda enterado de que no procede el reembolso, si esa fuere la situación.

9. El caso debidamente cumplimentado, conjuntamente con la agenda en que se resume la solicitud de préstamo, será referido a la consideración del Comité de Préstamos.

APROBACION O RECHAZO

Artículo 11. Disposición final de la Solicitud de Prestamo:

1. Semanalmente el Comité de Préstamos se reunirá para considerar las solicitudes de préstamos.
2. Una vez los casos hayan sido considerados por el Comité de Préstamos, el Secretario del Comité levantará un Acta en la reunión de la cual proveerá copia a la División de Préstamos y Seguro Hipotecario para la acción pertinente.
3. La División de Préstamos y Seguro Hipotecario, mediante carta, informará al solicitante de la aprobación o rechazo de su solicitud de préstamo. También informará al solicitante en los casos aprobados, la cantidad aprobada, mensualidad a pagar, término concedido para la total liquidación de la hipoteca y cualesquiera otras condiciones a que esté sujeto el préstamo previo otorgamiento de las escrituras.

CONTRATO DE CESION DE CREDITO

Artículo 12. Los siguientes serán los términos y condiciones para la

aprobación y desembolsos de fondos en préstamos de término contra la garantía de contratos de cesión de crédito:

1. El Presidente podrá conceder préstamos a término contra la garantía de contratos de cesión de crédito a toda familia desplazada por alguna acción gubernamental, cuya propiedad haya sido debidamente tasada y certificada por la agencia responsable de la expropiación.
2. El solicitante deberá comprobar mediante certificado, documento o Declaración Jurada al efecto, que el préstamo de término solicitado será usado exclusivamente para resolver su problema de vivienda.
3. El máximo de desembolso a efectuarse por concepto de préstamo garantizado por dicho contrato de cesión de crédito, no excederá del 85% del valor de la tasación efectuada y certificada por la agencia responsable de la expropiación.
4. Todo préstamo garantizado por contrato de cesión de crédito devengará el tipo de interés en vigor en el Banco para los demás préstamos a la fecha de otorgamiento.
5. Como condición de préstamo garantizado por contrato de cesión de crédito, la agencia responsable de la expropiación deberá comprometerse a incluir el nombre del Banco como parte interesada en los casos que se radiquen en el Tribunal de Expropiaciones.
6. Los intereses devengados por los préstamos garantizados por contratos de cesión de crédito se liquidarán al recibo del pago por concepto de la propiedad expropiada por la agencia correspondiente.

CONTRATO DE PRESTAMO

Artículo 13. Los siguientes serán los términos y condiciones para la aprobación y desembolsos de fondos en contratos de préstamos.

1. El Presidente podrá conceder préstamos en casos de urbanizaciones mínimas, comunidades rurales y fincas Título VI, en aquellos casos en que por no estar preparado el plano de inscripción, no sea posible otorgar la escritura de hipoteca en garantía del préstamo otorgado.

2. Los casos deberán ser aquellos que puedan elevarse a escritura pública tan pronto se apruebe el plano de inscripción correspondiente.
3. El deudor deberá firmar la autorización para descuento por nómina, si se le requiere. Igualmente deberá comprometerse contractualmente a elevar la transacción a escritura pública y así constituirse la garantía hipotecaria.
4. El contrato deberá especificar los términos y condiciones del préstamo y requerirá la firma del pagaré correspondiente.

OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 14. El otorgamiento de escrituras y las disposiciones finales en los casos de solicitudes es como sigue:

1. Los casos aprobados por el Comité de Préstamos en que no haya impedimento alguno para su otorgamiento, serán sometidos a la Oficina de Servicios Legales, acompañados de los formularios correspondientes, para su preparación y otorgamiento.
2. Cuando la referida oficina informa a la División de Préstamos y Seguro Hipotecario que se ha citado para el otorgamiento de escritura, este último someterá a la División de Finanzas el formulario correspondiente junto con las solicitudes de cheques, según clasificación de los préstamos.
3. Una vez las escrituras hayan sido firmadas, se procederá a asegurar la propiedad contra incendio, terremoto y/o huracán, según el tipo de construcción de la misma y a gestionar el seguro de vida e incapacidad, si procede. En aquellos casos en que sea aplicable, se procederá a asegurar la propiedad contra el riesgo de inundación.
4. Se le proveerá al deudor hipotecario orientación sobre la cumplimentación de la Solicitud de Exoneración Contributiva y Certificación de Posesión y Uso de la Propiedad, con instrucciones de que las cumplimente y someta copia al Banco.
5. La Oficina de Servicios Legales diligenciará la presentación de las escrituras en el Registro de la Propiedad.
6. Los expedientes de los casos serán referidos a la Sección de Sistemas, Procedimientos y Administración de Documentos, la que

se encargará de remitirlos a la compañía que esté a cargo de la administración de las hipotecas.

PRESTAMOS ORIGINADOS POR EL BANCO PARA SER ASEGURADOS POR EL GOBIERNO FEDERAL O POR COMPANIA PRIVADA

Artículo 15. Cuando el préstamo a ser originado y desembolsado por el Banco se pretenda asegurar por la Administración Federal de Hogares (FHA) o por la Administración de Veteranos (VA), así como por una compañía privada que provea seguro hipotecario, el mismo se tramitaría a tono con los requisitos impuestos por el asegurador hipotecario que prevalezcan a la fecha en que se ha de solicitar la cubierta.

PROCEDIMIENTO PARA LA RADICACION DE QUERELLAS, PETICIONES O SOLICITUDES

Artículo 16. Cuando una parte considere que sus derechos han sido afectados durante la tramitación de un préstamo hipotecario en el Banco podrá radicar una querella, solicitud o petición, ya sea personalmente o por escrito, en el término de treinta días calendario a contar desde la fecha en que se le notificó la acción que motiva la querella.

Artículo 17. El Banco podrá radicar querellas en su foro administrativo por infracciones a este Reglamento o a la Ley Número 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, ley orgánica de la institución, en lo que respecta a las disposiciones relativas a la concesión de préstamos.

Un solicitante de préstamos podrá radicar querellas contra el Banco cuando considere que en la tramitación de un préstamo hipotecario el Banco ha tomado determinaciones que le afectan adversamente.

Artículo 18. El procedimiento de adjudicación de la querella se regirá por el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación en el Banco que esté vigente a la fecha de radicación de la querella y por la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

VIGENCIA

Artículo 19. Este Reglamento entró en vigor el 20 de febrero de 1987 y las enmiendas por adición contempladas en los Artículos 17, 18 y 19 entrarán en vigor treinta (30) días después de la radicación del Reglamento enmendado en el Departamento de Estado.

Recomendado:

WILLIAM MALAVE TORRES
PRESIDENTE

Aprobado:

COSME HERNANDEZ SILVA
SECRETARIO INTERINO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA