DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. Reglamento 7398
Fecha Rad: 7 de agosto de 2007
Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado
Por: _____
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

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

REGLAMENTO PARA EL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN Y PREDESARROLLO DE PROPIEDADES PARA DESARROLLO DE VIVIENDA PARA FAMILIAS DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS

INDICE

CONTENIDO		PÁGINA
Artículo I	BASE LEGAL	2
Artículo II	PROPÓSITO	2
Artículo III	DEFINICIONES	2
Artículo IV.	CREACIÓN DEL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN Y PREDESARROLLO	4
Artículo V.	ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES	5
Artículo VI.	DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES	6
Artículo VII.	ASIGNACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y UTILIZACIÓN DE FONDOS	7
Artículo VIII.	SEPARABILIDAD	8
Artículo IX.	VIGENCIA	8
Artículo X.	APROBACIÓN	8

Artículo I BASE LEGAL

Este Reglamento se aprueba de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, la cual autoriza a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a utilizar los sobrantes del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, para ayudar a personas o familias de recursos bajos o moderados en la adquisición o rehabilitación de viviendas de interés social. Igualmente, este documento se aprueba de conformidad a los poderes generales de la Autoridad según definidos por la Ley 103 de 11 de agosto de 2001.

Artículo II PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de crear el Programa de Adquisición y Predesarrollo de Propiedades para Desarrollo de Vivienda para Familias de Ingresos Bajos o Moderados, adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, con el objetivo principal de ayudar a las familias de ingresos bajos y moderados en la adquisición o arrendamiento de vivienda. Esto mediante la adquisición, predesarrollo y aportación de terrenos y estructuras para viabilizar proyectos privados de vivienda que de otra forma no ocurrirían, o cuyos precios unitarios o cánones de arrendamiento excederían los que son económicamente viables para personas de ingresos bajos o moderados.

Específicamente, mediante este Reglamento se establecen disposiciones para autorizar la adquisición de Propiedades utilizando los fondos aquí consignados; establecer los criterios y procesos aplicables a dichas adquisiciones; autorizar la inversión en predesarrollo y gastos incidentales; establecer los criterios y procesos para la disposición de Propiedades; estructurar su funcionamiento presupuestario; y definir la utilización de los ingresos resultantes de la disposición de los referidas Propiedades.

Artículo III DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento, los términos enumerados tendrán el significado que a continuación se expresa, a menos que de su contexto se desprenda otra cosa:

A. **Autoridad:** Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

B. **Director Ejecutivo:** Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

C. **Banco:** Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.

D. **Comité:** Comité de Disposición de Propiedades creado por el Reglamento para la Disposición de Propiedades de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

E. **Costo de Adquisición**: Costo total de adquisición de una Propiedad, incluyendo Precio de Adquisición y gastos incidentales relacionados a la adquisición tales como tasaciones, estudios de título, inspecciones, gastos legales, notaría, sellos, cargos por inscripción y otros gastos relacionados

F. **Costo de Disposición**: Costo total de la disposición de una Propiedad, incluyendo tasaciones, estudios de título, inspecciones, gastos legales, notaría, sellos, cargos por inscripción, publicidad, y otros gastos relacionados

G. **Entidades Gubernamentales**: Incluye agencias, instrumentalidades y corporaciones públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos; los Municipios y sus instrumentalidades, dependencias o corporaciones.

H. **Entidades Privadas**: Personas privadas, sean naturales o jurídicas, con o sin fines de lucro.

I. **Estudio de Mercado:** Estudio mediante el cual la agencia determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento para alguna Propiedad a ser arrendada.

J. **Familias de Ingresos Bajos o Moderados**: Familias cuyos ingresos no exceden los parámetros de ingresos máximos, establecidos por el Secretario de la Vivienda de tiempo en tiempo, para el Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, creado por la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993.

K. **Fondo de Adquisición y Predesarrollo**: Fondo contable en que se registrarán los estados financieros del Programa según dispuesto en el Artículo VII de este Reglamento.

L. **Gastos de Funcionamiento**: Gastos y obligaciones relacionados con el funcionamiento del Programa y no con una Propiedad específica, incluyendo, entre otros, asesoría legal, consultoría en adquisiciones, gerencia de Programa, y administración.

M. **Informe de valoración**: Tasación u opinión profesional sobre el valor de una Propiedad, realizada por un tasador registrado en la Lista de Tasadores Cualificados de la Autoridad, salvo que la tasación haya sido requisada independientemente por un tercero (deudor, tribunal u otro) y el Comité evalúe las calificaciones del tasador y las encuentre adecuadas.

N. **Inversión en Predesarrollo**: Aquellas inversiones y gastos que se estimen necesarios o convenientes incurrir con relación a una Propiedad que haya sido adquirida o cuya adquisición se esté evaluando, con el fin de determinar, documentar, concretizar o aumentar su valor, utilidad, atractivo para desarrollo, o su potencial de contribución a cualquier fin público

O. **Junta de Directores**: Junta de Directores de la Autoridad.

P. **Ley Orgánica**: Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001.

Q. **Orden Ejecutiva OE 2004-04:** Orden Ejecutiva Número 4 de 20 de enero de 2004 "para revisar las guías y procedimientos aplicables a todos los organismos de la Rama Ejecutiva en la preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados para fines públicos".

R. **Precio de Adquisición**: Precio o valor pactado entre la Autoridad y su contraparte por la Propiedad

S. **Propiedad:** Cualquier derecho real, sea pleno dominio, arrendamiento, usufructo, servidumbre, gravamen u cualquier otro derecho real de cualquier índole, que sea adquirido por la Autoridad al amparo de este Reglamento.

T. **Propiedad Tipo A:** Cualquier Propiedad cuyo precio de adquisición o informe de valoración, cualquiera que sea más alto, sea menor a $125,000 mil dólares

U. **Propiedad Tipo B:** Cualquier Propiedad cuyo precio de adquisición o informe de valoración, cualquiera que sea más alto, sea igual o mayor a $125,000 mil dólares

V. **Programa de Adquisición y Predesarrollo o Programa:** Programa de Adquisición y Predesarrollo de Propiedades para Desarrollo de Vivienda para Familias de Ingresos Bajos o Moderados creado por este Reglamento

W. **Secretario de la Vivienda:** Secretario del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

X. **Vivienda de Interés Social:** Unidades de vivienda o proyectos de vivienda cuya totalidad de unidades cumplen con los parámetros de precios para vivienda de interés social establecidos en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada.

Artículo IV. CREACIÓN DEL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN Y PREDESARROLLO

A. Se crea el Programa de Adquisición y Predesarrollo de Propiedades para el Desarrollo de Vivienda para Familias de Ingresos Bajos o Moderados.

B. La Autoridad podrá adquirir Propiedades al amparo de este Programa de Entidades Gubernamentales o Entidades Privadas.

C. La adquisición de Propiedades se hará mediante compraventa, arrendamiento, cesión, permuta de propiedades adquiridas bajo el Programa, o cualquier otro mecanismo que proceda al amparo de las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

D. El Precio de Adquisición de Propiedades de Entidades Gubernamentales será el valor de tasación o una cuantía menor, salvo que medie autorización de la Junta de Directores. El Precio de Adquisición de Propiedades de Entidades Privadas será el valor de tasación o una cuantía menor, y estará regido por las disposiciones aplicables de la Orden Ejecutiva 2004-04, según se enmiende de tiempo en tiempo.

E. Previo disposición de una Propiedad, la Autoridad realizará la Inversión en Predesarrollo que estime conveniente o necesaria.

F. El Programa de Adquisición y este Reglamento no limitarán de forma alguna los poderes y facultades generales de la Autoridad de adquirir o disponer de Propiedades, provenientes de su Ley Orgánica e inherentes en su misión programática, con dineros distintos a los del Programa de Adquisición y

Predesarrollo.

G. El Director Ejecutivo podrá establecer mediante cartas circulares los procedimientos o políticas que estime necesarias de tiempo en tiempo para suplementar este Reglamento.

Artículo V. <u>ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES</u>

A. El Comité de Disposición de Propiedades, creado al amparo del Reglamento de Disposición de Propiedades de la Autoridad, será responsable de evaluar las adquisiciones potenciales.

B. Toda adquisición de Propiedad a Entidades Privadas estará regida por las disposiciones aplicables de la Orden Ejecutiva 2004-04, según se enmiende de tiempo en tiempo.

C. El Comité tendrá la potestad de autorizar la adquisición de Propiedades Tipo A, con la ratificación del Director Ejecutivo. El Comité recomendará, con la autorización y por conducto del Director Ejecutivo, la adquisición de Propiedades Tipo B a la Junta de Directores.

D. Las decisiones y recomendaciones consignadas al amparo de este Reglamento se harán por mayoría simple. El quórum estará constituido por 3 miembros del Comité. El Director de Servicios Legales será responsable por el levantamiento de las minutas que correspondan y el mantenimiento de los expedientes para cada proceso.

E. Al evaluar una adquisición ante su consideración, el Comité tomará en consideración, a su discreción, los siguiente criterios:

1. localización, incluyendo demanda y oferta de vivienda de interés social; costos de terrenos y construcción y factores similares

2. facilidad de desarrollo, incluyendo topografía, situación ambiental, zonificación, infraestructura y factores similares

3. costo eficiencia, incluyendo estimado de Costo de Adquisición e Inversión en Predesarrollo de la Propiedad, recuperación económica en la disposición de la Propiedad, número de unidades de vivienda que producirá, y factores similares

4. urbanismo, incluyendo localización en Centro Urbano o área urbana del respectivo Municipio, grado de densidad, rehabilitación de estructura existente o vacante, aportación a planes de revitalización, y factores similares

5. cualesquiera otros factores que el Comité estime relevante para autorizar o recomendar la adquisición de la Propiedad.

F. Previo cualquier autorización o recomendación de adquisición de una Propiedad, el Comité tendrá ante su consideración un informe de valoración o estudio de mercado, según sea el caso, de no más un año de antigüedad y un estudio de título

vigente. La tasación y estudio de mercado deberán ser efectuados por un tasador registrado en la Lista de Tasadores Cualificados de la Autoridad, salvo que la tasación haya sido requisada independientemente por un tercero (deudor, tribunal u otro) y el Comité evalúe las calificaciones del tasador y las encuentre adecuadas.

G. En aquellos casos en los cuales se adquiera, ya sea mediante compraventa o arrendamiento, Propiedad de Entidades Privadas el Comité tendrá antes u consideración un informe de valoración o estudio de mercado, según sea el caso, preparado conforme a las pautas establecidas en la Orden Ejecutiva 2004-04, según se enmiende de tiempo en tiempo.

H. El Comité obtendrá y considerará además todos los otros documentos que estime necesarios o convenientes para determinar el valor, el status legal, y la viabilidad para desarrollo de la Propiedad.

I. Para autorizar la adquisición de una Propiedad Tipo A, el Comité preparará un memorando, que se hará formar parte del expediente, exponiendo los fundamentos sopesados para autorizar la adquisición.

J. Para recomendar al Director Ejecutivo y la Junta de Directores la adquisición de una Propiedad Tipo B - o una Propiedad Tipo A por encima del valor de tasación conforme al Artículo IV (d) - el Comité realizará una reunión sobre la cual se levantará minuta, que se hará formar parte del expediente, y que incluirá los fundamentos sopesados para recomendar la adquisición.

Artículo VI. <u>DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES</u>

A. El Comité de Disposición de Propiedades , creado al amparo del Reglamento de Disposición de Propiedades de la Autoridad, será responsable de evaluar la disposición de Propiedades adquiridas bajo este Programa.

B. El proceso y los criterios de adjudicación y disposición de Propiedades adquiridas al amparo de este Programa se gobernará, salvo dispuesto de otra forma en este Artículo, por el Reglamento de Disposición de Propiedades de la Autoridad.

C. Las Propiedades adquiridas con sobrantes del Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social, creado al amparo de la Ley 124 de 10 de diciembre de 1993, podrán ser adjudicadas únicamente a Entidades Privadas oferentes que se comprometan a desarrollar en las respectivas Propiedades exclusivamente Viviendas de Interés Social para Familias de Ingresos Bajos o Moderados.

D. El criterio primordial al evaluar una o varias ofertas por una Propiedad adquirida al amparo de este Programa será la cantidad y características de las unidades y los respectivos precios de venta propuestos de las Viviendas para Familias de Ingresos Bajos y Moderados.

E. Se tomarán además en consideración los otros criterios delineados en el Reglamento para la Disposición de Propiedades .

F. La restricción impuesta en el inciso (C) de este Artículo será incluida en (i) cualquier anuncio de subasta, solicitud de propuestas u ofertas para la Propiedad; (ii) el

contrato de opción de compraventa o cualquier otro acuerdo preliminar de enajenación; y (iii) el acuerdo de compraventa o cualquier otro acuerdo final de enajenación.

G. La Autoridad establecerá en el acuerdo de compraventa o cualquier otro acuerdo final de enajenación las cláusulas y condiciones que estime necesarias para realizar una revisión continua, asegurar cumplimiento y tomar acción correctiva en caso de incumplimiento de la restricción impuesta en el inciso (C) de este Artículo. La Autoridad inscribirá, donde sea posible en derecho, dicha restricción en el Registro de la Propiedad.

Artículo VII. ASIGNACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y UTILIZACIÓN DE FONDOS

A. Se autoriza para el Programa de Adquisición, al amparo del Artículo 16 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, la cantidad inicial de $10 millones de sobrantes del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social. El Director Ejecutivo dispondrá el momento y modo de asignación de los fondos.

B. Los fondos autorizados en en inciso anterior, así como los subsiguientes ingresos y gastos, y activos y pasivos del Programa, serán contabilizados en un Fondo de Adquisición y Predesarrollo restricto para esos propósitos.

C. Se podrán además transferir fondos de cualesquiera otras fuentes según el proceso establecido o permitido por ley, en cuyo caso, los fondos autorizados por la Ley 124 de 10 de diciembre de 1993, serán segregados en un fondo contable distinto de estos fondos.

D. No se transferirán ni sustraerán dineros del Fondo de Adquisición y Predesarrollo para propósitos no contemplados en este Reglamento salvo que medie autorización explícita de la Junta de Directores y exista base en ley para hacerlo.

E. Se podrán transferir al Programa cantidades adicionales de sobrantes del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, previa recomendación del Director Ejecutivo y aprobación del Secretario de la Vivienda.

F. La Autoridad podrá utilizar los dineros del Fondo de Adquisición y Predesarrollo para los siguientes conceptos (i) Costo de Adquisición de Propiedades incluyendo Precio de Adquisición; (ii) Inversión en Predesarrollo; (iii) Costo de Disposición; y (iv) Gastos de Funcionamiento.

G. El dinero del Fondo de Adquisición y Predesarrollo podrá ser prestado a Entidades Gubernamentales para sufragar el Costo de Adquisición de Propiedades cuya adquisición haya sido debidamente aprobada por el Comité. Dichos préstamos serán repagados exclusivamente por la cesión a la Autoridad de la Propiedad adquirida. Los préstamos bajo este inciso serán autorizables bajo las mismas instancias de aprobación según el Tipo de la Propiedad objeto del préstamo.

H. No se utilizarán los dineros del Fondo de Adquisición y Predesarrollo para financiamientos o donativos a Entidades Privadas, o a Entidades Gubernamentales para otros propósitos o con otra fuente de repago que los expuestos en el inciso

anterior.

I. La Autoridad podrá incurrir en Inversión en Predesarrollo, con dineros del Fondo de Adquisición y Predesarrollo, en relación con Propiedades que sean de la titularidad de otra Entidad Gubernamental, siempre que medie un acuerdo escrito con dicha Entidad Gubernamental que (i) establezca las responsabilidades y obligaciones de ambas partes; y (ii) requiera que dicha Propiedad sea dispuesto para desarrollo, por parte de una Entidad Privada, de Vivienda de Interés Social para Familias de Ingresos Bajos y Moderados. Los acuerdos bajo este inciso serán autorizables bajo las mismas instancias de aprobación según el Tipo de Propiedad objeto del acuerdo.

J. Los dineros y otros activos que se reciban por la Disposición de Propiedades, así como cualquier ingreso por cualquier concepto incluyendo rendimiento de intereses sobre inversiones, ingresará al Fondo de Adquisición y Predesarrollo donde será utilizado para la adquisición y predesarrollo de Propiedades conforme a las disposiciones de este Reglamento.

K. Los activos del Programa, sean dineros, Propiedades u otros, no podrán ser ofrecidos como garantía para un financiamiento, ni podrán ser utilizados para pago de deuda, sea principal o intereses, sin que medie autorización previa de la Junta de Directores.

Artículo VIII. <u>SEPARABILIDAD</u>

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

Artículo IX. <u>VIGENCIA</u>

Este Reglamento estará vigente 30 días luego de su radicación en el Departamento de Estado

Artículo X. <u>APROBACIÓN</u>

En San Juan, Puerto Rico a 29 de junio de 2007.

Carlos D. Rivas Quiñones
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
De la Vivienda de Puerto Rico