DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento **7453**
Fecha Rad: **16 de enero de 2008**
Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado
Por:
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

REGLAMENTO DEL PROGRAMA LA LLAVE PARA TU HOGAR

ÍNDICE

PAGINA

SECCIÓN I - BASE LEGAL Y PROPÓSITO 2

SECCIÓN II - OBJETIVOS 2

SECCIÓN III- DEFINICIONES 3

SECCIÓN IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA 8

SECCIÓN V. BENEFICIARIO 9

SECCIÓN VI. BENEFICIOS 11

SECCIÓN VIII. VIVIENDAS ELEGIBLES 12

SECCIÓN IX. RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS 13

SECCIÓN X. RADICACIÓN DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME 14

SECCIÓN XI. - SEPARABILIDAD 14

SECCIÓN XII. - VIGENCIA 15

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

REGLAMENTO PROGRAMA LA LLAVE PARA TU HOGAR

SECCIÓN I - BASE LEGAL Y PROPÓSITO

Este Reglamento se aprueba con el propósito de derogar el Reglamento 6318 de 15 de junio de 2001 y sus enmiendas (los Reglamentos Núm. 6430; Reglamento Núm. 6982; Reglamento Núm. 7338 y Reglamento 7408). Disponiéndose que, permanecen vigentes todas aquellas Órdenes Administrativas emitidas por el Secretario de la Vivienda o Cartas Circulares o Normativas emitidas por el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, relativas al mismo, que no resulten inconsistentes con las disposiciones aquí contenidas.

Este Reglamento se promulga de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 124 del 10 de diciembre de 1993, según enmendada; en la Ley 4 de 29 de marzo de 2001 que crea el Programa de la Llave para tu Hogar; 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; en la Resolución 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977, y en la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, también conocida como la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

SECCIÓN II - OBJETIVOS

Este Reglamento tiene el propósito de establecer los parámetros generales para el funcionamiento del programa de subsidios para la adquisición y rehabilitación por parte de familias de ingresos bajos de viviendas de interés social denominado La Llave para tu Hogar y creado mediante el artículo 16 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada. Esto incluye (i) proveer para el funcionamiento administrativo y financiero del programa; (ii) definir los requisitos para la calificación de beneficiarios y sus categorías; (iii) establecer los tipos de subsidio y su alcance económico para las distintas categorías de beneficiarios; (iv) definir las características de una vivienda elegible para participar en el programa; (v) establecer controles adecuados sobre los beneficios concedidos; y (vi) otros conceptos necesarios para instrumentar el programa en su totalidad y la política pública que persigue.

SECCIÓN 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 por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para llevar a cabo negocios hipotecarios en Puerto Rico. Para originar préstamos subsidiados bajo el Programa, deberán cumplir con los requisitos y entrar en los acuerdos que le requiera el Administrador.

E. ***Beneficios*** – Aportaciones económicas por parte del Administrador a favor de un Beneficiario para viabilizar una Adquisición o Rehabilitación de una Vivienda Elegible

F. ***Beneficiario*** – Persona, según definida en este Reglamento, que cumpla con los requisitos establecidos en la Sección 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 al momento de Cierre; o que en caso de Rehabilitación, sea titular de la Vivienda Elegible al momento de Radicación.

G. ***Beneficiario con Impedimentos*** – Beneficiario que sufra de una condición física o mental que limite sustancialmente la actividad principal de vida del trabajo o que limite sustancialmente su capacidad de alcanzar su potencial de generación de ingresos. El Administrador establecerá mediante Carta Circular un procedimiento, con la asistencia técnica de la Oficina del Procurador de Personas con Impedimentos ("OPPI"), a través del cual un Beneficiario podrá obtener una Certificación que indique que cumple con los criterios de esta definición. En caso de que el Beneficiario sea una sociedad de gananciales, se considerará como Beneficiario con Impedimentos si cualquiera de sus miembros cumple individualmente con esta definición.

H. ***Beneficiario de Edad Avanzada*** – Beneficiario que haya cumplido los sesenta (60) años de edad al momento de Radicación. Para que se incluya a un Beneficiario bajo esta definición, el Beneficiario deberá presentar un affidávit donde certifique que ha informado tanto al Administrador como al Banco Hipotecario Privado que corresponda, si alguno, la identidad y los ingresos de todas las personas que utilizarán la Vivienda Elegible como su residencia principal; y que dicho Beneficiario efectivamente utilizará la misma como su residencia principal. En caso de que el Beneficiario sea una sociedad de gananciales, se considerará como Beneficiario de Edad Avanzada si cualquiera de sus miembros cumple individualmente con la definición antes expuesta. El Administrador podrá establecer los controles, limitaciones o parámetros que entienda adecuados, a su entera discreción, para asegurar la eficiente y responsable aplicación de este inciso.

I. ***Beneficiario en Zona de Peligro*** – Beneficiario que sea objeto de peligro sustancial de daño material a su residencia principal, tal que amenace su salud o seguridad, por motivo de la misma estar localizada en un área geográfica particularmente propensa a fenómenos naturales tales como derrumbes, inundaciones, deslizamientos o fenómenos análogos. Para que se incluya un Beneficiario bajo esta definición, la referida área geográfica deberá ser específicamente declarada, al momento de Radicación, como una zona de peligro por Orden Administrativa del Secretario de la Vivienda a tales efectos.

J. ***Beneficiario Expropiado***: Beneficiario que haya sido objeto de una acción formal de expropiación por parte de una Entidad Gubernamental. Para calificar como Expropiado, dicho Beneficiario (i) deberá contar al momento de Aprobación con los fondos consignados en el tribunal como justa compensación por la expropiación o tener evidencia de que dichos fondos están disponibles y en su posesión; y (ii) deberá aplicar dicha cantidad en su totalidad al precio de adquisición al momento de Cierre.

K. ***Beneficiario Público en Funciones de Peligro***: Beneficiario empleado público a tiempo completo que en el curso ordinario del desempeño de sus funciones, desde el momento de Radicación al momento de Cierre, ponga su vida o salud en peligro para garantizar la seguridad pública. Esto incluirá automáticamente a todos los empleados públicos a tiempo completo de cualesquiera de las siguientes agencias gubernamentales:

a. Gobierno de los Estados Unidos
   1. *Department of Homeland Security*
   2. *Transportation Security Agency*
   3. *United States Customs & Border Protection*
   4. *United States Citizenship and Immigration Services*
   5. *United States Coast Guard*
   6. *FEMA*
   7. *Federal Bureau of Investigations*
   8. *United States Marshalls*
   9. *Drug Enforcement Agency*
   10. *Bureau of Tobacco, Alcohol and Firearms*

b. Estado Libre Asociado de Puerto Rico
   1. Policía de Puerto Rico
   2. Cuerpo de Bomberos
   3. Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias
   4. Departamento de Corrección y Rehabilitación (incluyendo agencias adscritas)
   5. Agencia Estatal de Defensa Civil

c. Municipios
   1. Defensa Civil o dependencias análogas
   2. Manejo de Emergencias Municipal o dependencias análogas
   3. Policía Municipal o dependencias análogas

Además, se incluirán aquellos empleados públicos a tiempo completo de otras Entidades Gubernamentales cuando el respectivo Jefe de Agencia y su Oficina de Recursos Humanos confirmen por escrito que dicho empleado o su clasificación

específica de puesto cumple con los criterios de este inciso.

L. ***Beneficiario Realojado por Acción Privada*** – Beneficiario que haya sido objeto de un desalojo involuntario al momento de Aprobación de un proyecto privado de vivienda de alquiler cuya operación o desarrollo haya sido subsidiado mediante un contrato, incentivo contributivo, u otra contraprestación con una Entidad Gubernamental, y cuyo término de cumplimiento o asequibilidad haya vencido. Esta definición no incluye beneficiarios de vales de Sección 8 ni de otros programas de subsidio de alquiler portátiles que operen mediante asignación a beneficiarios particulares.

M. ***Beneficiario Realojado por Acción Gubernamental*** – Beneficiario que haya sido objeto al momento de Aprobación de una acción de desalojo forzoso y permanente de un terreno o estructura perteneciente al Gobierno de los Estados Unidos, al Estado Libre Asociado o sus dependencias, o cualquier Municipio. En casos en que dichos realojos sean llevados a cabo por un Municipio se requerirá una resolución de la Asamblea Municipal que exponga el fin público por el cual es necesario el realojo.

N. ***Beneficiario Residente de Vivienda Pública*** – Beneficiario que sea residente al momento de Radicación en una unidad de un residencial público de la Administración de Vivienda Pública, y que esté utilizando el subsidio bajo el Programa exclusivamente para la adquisición de dicha unidad. Esta adquisición tendrá que cumplir con los parámetros establecidos por la Administración de Vivienda Pública en su programa de ventas a residentes.

O. ***Beneficiario Veterano*** – Beneficiario que sea miembro (o su viuda o viudo) o veterano (o su viuda o viudo) de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos de América según establecido por el Certificado de Condición de Veterano emitido por la Administración de Veteranos de los Estados Unidos de América (Forma 26 – 8261a o sucesoras); ó por cualquier otra documentación que la Oficina del Procurador del Veterano de Puerto Rico ("OPVPR") considere satisfactoria mediante confirmación escrita. En caso de que el Beneficiario sea una sociedad de gananciales, se considerará como Veterano si cualquiera de sus miembros cumple individualmente con esta definición.

P. ***Beneficiario Víctima de Desastres*** – Beneficiario que sea objeto, al momento de Radicación, de un accidente causado por fenómenos naturales tales como derrumbes, inundaciones, deslizamientos o fenómenos análogos; que haya resultado en un daño material a su residencia, y que tal daño lo haya privado de su disfrute o constituya una amenaza a su salud o seguridad. El Administrador constatará, previo a inclusión de un Beneficiario en esta definición, que dicho accidente en efecto haya ocurrido con tales resultados.

Q. ***Departamento*** - Departamento de la Vivienda o sus agencias adscritas.

R. ***Director*** - Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda

S. ***Entidad Gubernamental*** - Gobierno de los Estados Unidos de América o sus agencias, corporaciones públicas, instrumentalidades o cualquier otra de sus dependencias; 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.

T. ***Gastos de Cierre*** – Costos acostumbrados y razonables necesarios para culminar el cierre de un préstamo hipotecario para Adquisición, incluyendo entre otros sellos y cargos de transferencia de título, seguro de título, estudios de título, análisis de crédito, honorarios de abogado, tasación y cualquier otro costo similar y acostumbrado.

U. ***Gastos de Originación y Descuento*** - Cargos monetarios impuestos al Beneficiario por la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado por concepto de originación de un financiamiento hipotecario que sea utilizado para una Adquisición o Rehabilitación.

V. ***Ingreso Bruto Anual*** – Ingreso bruto anual de una Persona, 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 u otros motivos similares, y ganancias de capital; (ii) gastos médicos; (iii) gastos relacionados a la operación de un negocio propio; y (iv) cualesquiera otros gastos o ingresos que de tiempo en tiempo determine el Administrador. Las deducciones en esta definición podrán ser modificadas por el Administrador según lo estime conveniente en base a la política pública y las limitaciones de fondos disponibles.

W. ***Ley Núm. 124*** - Ley 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada.

X. ***Ley Núm. 4*** - Ley Núm. 4 de 29 de marzo del 2001, donde se autoriza al Secretario de la Vivienda a crear el Programa la Llave para tu Hogar.

Y. ***Ley de Co-participación*** - Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como Ley de Co-participación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda.

Z. ***Persona*** – Persona natural o sociedad de gananciales.

AA. ***Persona de Ingresos Bajos*** – Persona cuyo Ingreso Bruto Anual sea menor o igual a cuarenta y cinco mil dólares ($45,000), proveyéndose que para propósitos de determinar el Ingreso Bruto Anual se le imputará a dicha Persona la suma de los respectivos Ingresos Brutos Anuales de todas las otras personas que utilizan o utilizarán la vivienda a ser adquirida o rehabilitada como su residencia principal. El límite máximo de cuarenta y cinco mil dólares ($45,000) podrá ser ajustado por el Secretario de la Vivienda de tiempo en tiempo mediante Orden Administrativa.

BB. ***Programa*** - Programa de La Llave Para Tu Hogar creado por la Ley Núm. 4 de 29 de marzo del 2001.

CC. ***Pronto Pago*** - Porcentaje del monto financiado, en caso de una Adquisición financiada por un préstamo hipotecario, que sea requerido por parte de la Autoridad o del Banco Hipotecario Privado como una aportación en efectivo al cierre de dicho préstamo.

DD. ***Rehabilitación*** – Mejoras físicas a una propiedad del Beneficiario con el propósito de garantizar un nivel básico de habitabilidad. Podrá ser una Rehabilitación Privada o una Rehabilitación Pública. La adquisición de una vivienda prefabricada para localizarla en un terreno que al momento de Radicación, sea propiedad del Beneficiario, se considerará para todos los propósitos de este Reglamento como una Rehabilitación.

EE. ***Rehabilitación Privada*** – Rehabilitación en la cual las mejoras sean realizadas o contratadas por el Beneficiario. Las mejoras serán por uno o más de los siguientes conceptos: (i) sistema eléctrico o de plomería; (ii) reforzar o sustituir los elementos estructurales existentes (paredes y techo); (iii) sustituir ebanistería, verjas, puertas y ventanas y elementos análogos funcionalmente inservibles; (iv) adecuar la propiedad para las necesidades especiales de un residente con impedimentos; (v) adquisición de una vivienda prefabricada con todas las mejoras necesarias para habilitarla al terreno propiedad del Beneficiario; y (vi) cualquier otra mejora que garantice un nivel básico de seguridad y salubridad.

Para que se consideren como Rehabilitación, el presupuesto de mejoras propuesto por el Beneficiario deberá ser pre-aprobado por el Administrador, previo al Cierre. Dicha pre-aprobación requerirá una inspección por un tercero que, bajo la coordinación de la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado que esté financiando, si aplica, califique las mejoras como elegibles bajo los criterios anteriormente expuestos.

FF. ***Rehabilitación Pública*** – Rehabilitación en la cual (i) las mejoras sean realizadas o contratadas por una Entidad Gubernamental a favor de un Beneficiario, y (ii) cuyo costo, neto de los Beneficios correspondiente bajo este Programa, sea sufragado mayoritariamente o totalmente por esa u otra Entidad Gubernamental.

Las mejoras serán para cualquier obra de construcción de una vivienda que cumpla con los criterios de elegibilidad de este Reglamento, manteniéndose el requisito que el terreno y la estructura a ser mejorada, si alguna, deberán ser propiedad del Beneficiario al momento de Radicación.

GG. ***Secretario (a)*** – Secretario(a) del Departamento de la Vivienda.

HH. ***Vivienda de Interés Social*** – Vivienda cuyo precio de venta, en caso de Adquisición, y cuyo valor de tasación posterior a la mejoras a realizarse, en caso de Rehabilitación, no exceda los establecidos en la Ley de Coparticipación, según enmendada, incluyendo las provisiones especiales en dicha ley aplicable al Municipio de San Juan y los demás municipios cubiertos por el Plan de Uso de Terrenos de la Región Metropolitana de San Juan según implementadas por las Órdenes Administrativas que de tiempo en tiempo emita el Secretario.

II. ***Vivienda Elegible***– Vivienda que cumple con los parámetros de elegibilidad establecidos en la Sección VIII de este Reglamento.

SECCIÓN IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA

Creación del Programa
Se autoriza la creación del Programa la Llave para tu Hogar, al amparo de la Ley 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada por la Ley Núm. 4 de 29 de marzo de 2001. Este programa impulsa la política pública del Estado Libre Asociado de viabilizar la tenencia por parte de familias de ingresos bajos de un hogar propio, seguro y adecuado.

Alcance del Programa
El Programa consistirá en la concesión de aportaciones económicas por parte de la Autoridad a favor de Beneficiarios con el propósito de viabilizar la Adquisición o Rehabilitación de una Vivienda Elegible.

Administración del Programa
La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda será el Administrador del Programa. El Programa tendrá vigencia indefinida, no obstante, el Administrador podrá, según entienda que sea apropiado, a su entera discreción y conforme a su perspectiva de los fondos disponibles para esos propósitos, limitar o suspender parcial o totalmente la Radicación, Aprobación o Cierre de Adquisiciones o Rehabilitaciones adicionales; para todas las categorías de Beneficiarios establecidos en este Reglamentos o para categorías particulares, sea Beneficiarios Tipo A, Tipo B o Tipo C.

Financiamiento del Programa
El Programa se financiará de las siguientes fuentes: (i) asignaciones legislativas solicitadas por el Departamento de la Vivienda como parte de su petición presupuestaria anual u otras asignaciones legislativas; (ii) sobrantes del Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social creado por la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada; (iii) devoluciones de subsidios anteriormente concedidos bajo el Programa de la Llave para tu Hogar; y (iv) cualquier otra permitida por ley.

Procedimiento de Otorgamiento
Los Beneficios se otorgarán conforme a la siguiente secuencia:

1. Radicación:
   En caso que la Vivienda Elegible se esté financiando mediante un préstamo hipotecario, será el momento en que el Beneficiario radique la respectiva solicitud de préstamo en la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado. En caso que la Vivienda Elegible se esté sufragando en su totalidad por aportaciones en efectivo de diversas fuentes, incluyendo el Programa, será el momento en que el Beneficiario radique una solicitud de subsidio en la Autoridad.

2. Aprobación:
   En caso que la Vivienda Elegible se esté financiando mediante un préstamo hipotecario, será el momento en que la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado notifiquen al Beneficiario de la aprobación del Beneficio.

3. Cierre:
   En caso de Adquisición, será el momento en que se traspase la titularidad de la

Vivienda Elegible al Beneficiario mediante escritura de compraventa.

En caso de Rehabilitación, será el momento en que la Autoridad se comprometa a rembolsar los fondos que vayan a ser adelantados para realizar las mejoras aprobadas, y que se plasme dicho compromiso en una escritura que incluya además las restricciones establecidas en este Reglamento.

4. Desembolso:
   En caso de Adquisición, será el momento en que la Autoridad desembolse el Beneficio; o rembolse el Beneficio adelantado por un Banco Hipotecario Privado, si así lo ha hecho.

   En caso de Rehabilitación, será el momento en que la Autoridad rembolse los fondos que hayan sido adelantados para realizar las mejoras aprobadas.

Combinación con Otros Programas
Los subsidios provistos por este Programa pueden ser pareados o complementados con otros 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 de tiempo en tiempo enuncie el Secretario. Cuando los beneficios del Programa se provean en proyectos de vivienda de interés social en los cuales los compradores reciben beneficios de otros programas, el beneficio del Programa se otorgará a un máximo de personas o familias que represente el 20% del total de unidades en ese proyecto.

No obstante lo anterior, no más de 20% del total de unidades de un proyecto objeto de subsidios bajo el Programa de Ley Núm. 124 podrá recibir ambos Beneficios bajo el Programa de Ley Núm. 124 y subsidios bajo el Programa de la Llave para tu Hogar. Este porcentaje podrá aumentar hasta 50% en caso de combinación del Programa de Ley Núm. 124 y el Programa la Llave para tu Hogar con programas federales tales como el Programa HOME, que establezcan límites bajos de ingresos u otros requisitos que dificulten la calificación de posibles compradores.

El Secretario de la Vivienda establecerá mediante Orden Administrativa los parámetros para la combinación de tales programas, tomando en cuenta la política pública de promover la adquisición de hogar propio por familias de ingresos bajos o moderados, la cantidad de fondos disponibles o proyectados, y cualquier otro factor que estime pertinente.

SECCIÓN V. BENEFICIARIO

Requisitos Básicos Iniciales

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

- Utilice la aportación económica para la Adquisición o Rehabilitación de una Vivienda Elegible.

- Utilice la Vivienda Elegible como su residencia principal al concluir la Adquisición o Rehabilitación

- No sea dueño, en caso de una Adquisición, desde la Radicación hasta el Cierre, de una propiedad susceptible para ser utilizada como residencia principal. Todas las personas que utilizarán la propiedad a ser adquirida como su residencial principal deberán cumplir este requisito, independientemente de que solamente uno de los miembros suscriba la hipoteca.

  Para propósitos de este inciso, no se considerará como propiedad susceptible a ser utilizada como residencia habitual, aquella residencia de un Beneficiario Tipo A que sea objeto de expropiación, desastre o peligro, según las definiciones de este Reglamento, y que sea utilizada como residencia habitual por dicho Beneficiario.

- Solamente sea dueño, en caso de una Rehabilitación, de la vivienda que se propone rehabilitar con las aportaciones del Programa. Todas las personas que utilizarán la propiedad a ser rehabilitada como su residencial principal deberán cumplir este requisito, independientemente de que solamente uno de los miembros suscriba la hipoteca.

- No haya sido previamente un Beneficiario del Programa de La Llave para tu Hogar, salvo que el Administrador autorice por escrito lo contrario. Si se tratase de una familia, todos los miembros individualmente deberán cumplir este requisito, independientemente de que solamente uno de los miembros suscriba la hipoteca.

Documentación y cumplimiento

- Someta todos los documentos que se soliciten para que se pueda evaluar su elegibilidad, incluyendo situación familiar, ingresos, posesión de otra residencia, y cualquier otro requisito que se tenga a bien solicitarle.

- Se comprometa a cumplir con los requisitos posteriores al Cierre según establecidos en la Sección IX.

- Someta una declaración jurada en una forma pre-establecida exponiendo su entendimiento y cumplimiento con los requisitos de elegibilidad.

Tipos de Beneficiarios

Los Beneficiarios que cumplan con los requisitos anteriores se clasificarán en una de las siguientes tres categorías:

- Beneficiarios Tipo A – Beneficiarios que se vean impulsados por razones fuera de su voluntad a adquirir una vivienda. Específicamente, consistirán de Beneficiarios Expropiados; Beneficiarios Realojados por Acción Privada; Beneficiarios Realojados por Acción Gubernamental; Beneficiarios Víctimas de Desastres ó Beneficiarios en Zona de Peligro.

- Beneficiarios Tipo B – Beneficiarios que pertenezcan a un grupo meritorio de atención y

alicientes especiales conforme a la política pública del Estado Libre Asociado. Específicamente, consistirán de Beneficiarios Veteranos; Beneficiarios Impedidos; Beneficiarios de Edad Avanzada; Beneficiarios Residentes de Vivienda Pública y Beneficiarios Públicos en Funciones de Peligro.

- Beneficiarios Tipo C – Beneficiarios que cumplan con los requisitos generales pero que no sean clasificables como Beneficiarios Tipo A ó Beneficiarios Tipo B.

SECCIÓN VI. BENEFICIOS

Descripción
Las aportaciones económicas bajo el Programa tendrán dos modalidades:

- Adquisición: La aportación consistirá de una suma de dinero que será desembolsada al cierre de la transacción de compraventa y del financiamiento, si aplica.

- Rehabilitación: La aportación consistirá en un reembolso a la entidad que adelantó los fondos, sea el Beneficiario, una Entidad Gubernamental, la Autoridad o Banco Hipotecario Privado. La cantidad del reembolso será la totalidad del monto de la aportación en la eventualidad que las mejoras sean culminadas según previamente aprobadas, o de una cantidad equivalente a la proporción de la aportación sobre la totalidad de los fondos adelantados, en la eventualidad que las mejoras no sean culminadas.

No se harán aportaciones al mismo Beneficiario para ambas modalidades, Adquisición y Rehabilitación. En caso de que un Beneficiario desee ambos, adquirir y mejorar consecutivamente una vivienda con la ayuda del Programa, se tratará para todos los efectos bajo este Reglamento, incluyendo sus parámetros, requisitos y metodologías, como una Adquisición, y el Beneficiario será responsable de identificar recursos adicionales e independientes para financiar las mejoras.

El Administrador establecerá mediante Carta Circular qué parte de la aportación será aplicada a los Gastos de Cierre, a los Gastos de Originación y Descuento, y a reducir el monto del financiamiento.

Límite Global de la Aportación
La aportación del Programa no podrá exceder el 50% del costo de las mejoras a realizarse en caso de de Rehabilitación; excepto que en caso de Beneficiarios Tipo A, se podrá eximir de este requisito siempre y cuando (i) medie autorización escrita del Secretario de la Vivienda; y (ii) la transferencia de título se coordine y se tramite a través de la Autoridad.

Monto Máximo de Aportaciones
Sujeto a la limitación antes expuesta, el monto máximo de las aportaciones económicas bajo el Programa será el siguiente:

- Para Beneficiarios Tipo C:

Ingreso Bruto Anual de	*Cantidad Máxima del Beneficio*
$0 - $16,000	*hasta $15,000*
$16,001 - $18,000	*hasta $14,000*
$18,001 - $20,000	*hasta $13,000*
$20,001 - $22,000	*hasta $12,000*
$22,001 - $24,000	*hasta $11,000*
$24,001 - $25,000	*hasta $10,000*
$25,001 - $26,000	*hasta $9,000*
$26,001 - $27,000	*hasta $8,000*
$27,001 - $28,000	*hasta $7,000*
$28,001 - $29,000	*hasta $6,000*
$29,001-$45,000	*hasta $5,000*

Para Beneficiarios Tipo B y Beneficiarios Tipo A, el Administrador establecerá mediante Carta Circular una cantidad máxima del beneficio, utilizando las mismas bandas de ingresos expuestas en el inciso anterior.

Metodología para Determinar Aportación
El monto de la aportación para concederse en cada caso individual, hasta los límites máximos por tipo de Beneficiario e ingresos detallados anteriormente, se determinará a base de la necesidad del Beneficiario particular. Esta determinación tomará en cuenta, entre otros, el precio de la vivienda relevante o el costo de la rehabilitación contemplada; el estado económico del Beneficiario (incluyendo ingresos, deuda, ahorros y otros activos); los términos del financiamiento propuesto, y cualquier otro factor relevante. Además tomará en cuenta la importancia de rendir los fondos disponibles para viabilizar el máximo posible número de adquisiciones o rehabilitaciones.

A esos efectos, el Administrador podrá emitir de tiempo en tiempo aquellas Cartas Circulares y procedimientos que estime necesarias para asegurar que esta determinación de necesidad se lleve a cabo de una forma estandarizada, transparente, justa y numéricamente objetiva.

SECCIÓN VIII. VIVIENDAS ELEGIBLES

Requisitos Básicos
Solamente serán consideradas Viviendas Elegibles para aportaciones bajo el Programa, aquellas propiedades que cumplan con las siguientes características:

- En caso de Adquisición, (i) su precio de venta no exceda el máximo para Viviendas de Interés Social; (ii) estén situadas en un predio que vaya a ser propiedad en pleno dominio del Beneficiario al Cierre; y (iii) sus condiciones sean aptas, en la entera discreción de la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado que la esté financiando, si aplica, para ocupación como residencial principal.

- En caso de Rehabilitación, (i) su valor de tasación proyectado luego de culminar las mejoras no exceda el precio máximo de venta para Viviendas de Interés Social; (ii) estén situadas en un predio que sea propiedad del Beneficiario al momento de Radicación y (iii) sus condiciones luego de finalización de las mejoras aprobadas, sean aptas, en la entera discreción de la Autoridad o el Banco Hipotecario Privado que la esté financiando, si aplica, para ocupación como residencial principal.

- En casos de ambos Adquisición y Rehabilitación, sean destinadas para ocupación por una (1) sola familia, estén o no ubicadas en estructuras multifamiliares (apartamentos, hileras, *walk-ups*, y tipologías similares).

SECCIÓN IX. RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS

Restricciones

Venta

El beneficiario tendrá la obligación de rembolsar a la Autoridad la totalidad o una parte de los Beneficios recibidos al amparo del Programa, en caso que decida vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un período de hasta diez (10) años a contar del Cierre de acuerdo a la siguiente tabla:

Monto Subsidio o Beneficio	**Período de Reventa**
$40,000 - $15,001	10 años
$15,000 - $5,001	8 años
$5,000 o menos	6 años

Dicho reembolso tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo esencial e indispensable la comparecencia de la Autoridad en los documentos traslativos del dominio a los efectos de prestar su consentimiento y liberar la propiedad del gravamen una vez efectuado al reembolso.

Refinanciamiento

El gravamen antes expuesto no se subrogará a gravámenes de refinanciamientos o de préstamos posteriores excepto cuando estos tengan como objetivo: (i) disminuir la tasa de interés bajo la cual se concedió el préstamo hipotecario originalmente sin generar sobrantes; (ii) generar fondos para mejoras que la Autoridad considere, a su entera discreción, necesarias para la propiedad; ó (iii) generar fondos para cancelar otras deudas del Beneficiario en casos en que esto sea estrictamente necesario, a entera discreción de la Autoridad, para salvaguardar una acreencia o gravamen existente u otros intereses económicos.

Alquiler

El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.

La propiedad no podrá hipotecarse sin la previa autorización por escrito de la Autoridad y restringido a aquellas instituciones financieras o prestamistas reconocidas por la Autoridad.

Inscripción y consecuencia de incumplimientos
Las condiciones antes expuestas en cuanto a la venta, cesión u otro traspaso de la vivienda subsidiada; la obligación de reembolso de los Beneficios; las restricciones sobre arrendamiento y otros usos no permitidos; y la prohibición de gravámenes adicionales no autorizados constituirán un gravamen real sobre la propiedad, por lo que deberán consignarse en escritura pública y/o mediante la constitución de una hipoteca que no devengará intereses y que tendrá el efecto de garantizar el cumplimiento de las mismas.

Si se determinara que el Beneficiario no ha cumplido con las condiciones restrictivas antes expuestas se declarará vencida la referida hipoteca y el Beneficiario deberá rembolsar la cantidad aplicable, pudiendo ejecutarse dicha hipoteca si éste no reembolsara los fondos.

Contingencias
Herencia
Si el Beneficiario del programa fallece, sus herederos legítimos no vendrán obligados al reembolso dispuesto si la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada. Si los herederos advinieron titulares de la propiedad dentro de los periodos previamente relacionados y, dentro de los mismos, decidieran vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso de conformidad a lo antes expuesto.

Co-propietarios
Cuando un co-propietario beneficiario del programa decida vender, permutar o de otro modo transferir su participación en el inmueble a otro co-propietario, el reembolso será aplicable a aquella parte del subsidio atribuible a su participación.

Sociedad de gananciales
Si se trata de una liquidación de bienes gananciales y uno de los cónyuges cede gratuitamente su participación en la propiedad al otro cónyuge y éste tiene bajo su custodia uno o más hijos menores de edad, no procederá el reembolso contemplado en esta Sección. Tampoco aplicará la obligación de rembolsar si la cesión gratuita de la participación del ex-cónyuge es a favor de uno o más hijos menores bajo la custodia del otro cónyuge.

SECCIÓN X. RADICACIÓN DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME

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

La adjudicación de la querella se efectuará conforme lo dispone la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación.

SECCIÓN XI. - SEPARABILIDAD E INTERPRETACION

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

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

SECCIÓN XII. - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir en la fecha en que el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico le otorgue vigencia inmediata a tenor con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

CARLOS RIVAS QUIÑONES
DIRECTOR EJECUTIVO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA

JORGE RIVERA JIMÉNEZ
SECRETARIO DE LA VIVIENDA

ANÍBAL ACEVEDO VILÁ
GOBERNADOR
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

CERTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 2.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", por la presente certifico que el interés público requiere la inmediata puesta en vigor del Reglamento del Programa La Llave para tu Hogar, promulgado por el Secretario del Departamento de la Vivienda y de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Dicho Reglamento está dirigido a implementar las normas y procedimientos que regirán el Programa La Llave para tu Hogar, según lo autoriza la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada. Mediante la aprobación de este Reglamento, se deroga el Reglamento 6318 de 15 de junio de 2001, y sus enmiendas; el Reglamento 7408 de 30 de agosto de 2007; el Reglamento 7338 de 17 de abril de 2007; el Reglamento 6982 de 8 de junio de 2005; y el Reglamento 6430 de 10 de abril de 2002.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 9 de enero de 2008.

Aníbal Acevedo Vilá

LA FORTALEZA