DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7678
Fecha: 30 de marzo de 2009
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz------
Secretario Auxiliar de Servicios

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

NUEVO REGLAMENTO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS

APROBADO EL 30 DE MARZO DE 2009

Tabla de Contenido

BASE LEGAL Y PROPÓSITO 1
DEFINICIONES 2
DE LAS INSTITUCIONES ELEGIBLES PARA SEGURO 5
DE LA PÓLIZA DE SEGURO 6
PROMESA DE ASEGURABILIDAD 8
DEL SEGURO DE HIPOTECAS 16
ENDOSO DIRECTO 16
DE LAS ESCRITURAS DE HIPOTECAS 17
DE LA ADMINISTRACIÓN (SERVICING) Y CESIÓN DE HIPOTECA 18
DE LOS CARGOS AUTORIZADOS 18
DE LAS MENSUALIDADES 20
DE LAS GESTIONES DE COBRO 22
DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA 24
DEL PAGO DE RECLAMACIONES 26
DE LOS BONOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA 27
DEL FONDO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS 27
DE LOS DESEMBOLSOS DE PRÉSTAMOS 30
DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS INMUEBLES PARA LA EXPEDICIÓN DE PROMESAS DE ASEGURABILIDAD 32
RADICACIÓN DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME 34
VIGENCIA 35

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

NUEVO REGLAMENTO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS

APROBADO EL 30 DE MARZO DE 2009

BASE LEGAL Y PROPÓSITO

Artículo 1. De conformidad con lo dispuesto en los incisos (i) y (k) del Artículo 3 de la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, el Artículo 7 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009 y en la Ley Núm. 87 aprobada el 25 de junio de 1965, según enmendadas, se deroga el Reglamento 3951 de 20 de julio de 1989, según enmendado por el Reglamento 4979 de 19 de octubre de 1993, el Reglamento 5088 de 16 de junio de 1994 y el Reglamento 7457 de 24 de enero de 2008 y se adopta el presente reglamento para regir el programa de Seguro de Garantía de Hipotecas de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. Este Reglamento se adopta para implementar el Programa de Estímulo de Compra de Viviendas que se autoriza bajo la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, y por consiguiente está exento de los requisitos de la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

DEFINICIONES

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

1. **Asegurado** – Es cualquier entidad a favor de la cual la Autoridad emite una póliza de seguro, incluyendo la Autoridad.

2. **Autoridad** – Es la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

3. **Bono sin Garantía Hipotecaria (Debenture Bond)** – Es aquel bono emitido por la Autoridad con la garantía del crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para el pago de reclamaciones por concepto de Hipotecas Aseguradas por la Autoridad, según los términos y condiciones de este Reglamento.

4. **Certificado de Seguro** – Véase definición de Póliza de Seguro.

5. **Fondo de Reserva** – Es el fondo de reserva de hipotecas aseguradas que se crea bajo la Ley y este Reglamento.

6. **Hipoteca Asegurada** – Es aquella hipoteca, incluyendo Préstamos Hipotecarios Subordinados, con relación a la cual la Autoridad ha expedido una Póliza de Seguro.

5. **Ley** – Significa la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada.

6. **Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo** – Significa la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada y cualquier Reglamento promulgado por la Autoridad para implementar el Artículo 5 de dicha ley.

7. **Originador de Hipoteca** – Entidad que origina el Préstamo Hipotecario Subordinado.

8. **Póliza o Certificado de Seguro** – Es el contrato de seguro que emite la Autoridad al Asegurado y que evidencia la obligación de la Autoridad de pagarle al Asegurado el balance adeudado de una Hipoteca Asegurada especifica, incluyendo cualquier Préstamo Hipotecario Subordinado, en caso de que el deudor hipotecario no cumpla con sus obligaciones bajo el préstamo hipotecario, según lo dispuesto en la Póliza de Seguro.

9. **Préstamo Hipotecario Subordinado** – Préstamo Hipotecario Subordinado en segundo rango que origina y le concede una entidad originadora a una persona natural, sociedad de gananciales o matrimonio casado con capitulaciones matrimoniales por la cantidad que se establece en la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo para el pronto pago para la compra de una Vivienda Elegible, cuyos términos de pago serán según se establece en la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

10. **Programa** – Es el Programa de Estímulo de Compra de Viviendas que se autoriza mediante el Artículo 5 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo y que se creó mediante Reglamento de la Autoridad.

11. **Promesa de Asegurabilidad** – Es el contrato escrito con arreglo al cual la Autoridad se compromete a emitir una Póliza de Seguro cuando se cumplan las condiciones establecidas en este Reglamento y en la Promesa de Asegurabilidad. Será condición para que la Autoridad emita una Promesa de Asegurabilidad para una Segunda Hipoteca el que la Autoridad emita simultáneamente una Promesa de Compra para dicha Segunda Hipoteca bajo el Programa.

12. **Promesa de Compra** – Es el contrato escrito con arreglo al cual la Autoridad se compromete a comprar un Préstamo Hipotecario Subordinado siempre y cuando se cumpla los requisitos del Programa y de la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

13. **Secretario** – Es el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

14. **Segunda Hipoteca** – Hipoteca en segundo rango prioritario constituida sobre una Vivienda Elegible para garantizar el repago del Préstamo Hipotecario Subordinado y que cumple con los requisitos de la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

15. **Servicer** – Entidad responsable de proveer servicios de administración y cobro para el Préstamo Hipotecario Subordinado correspondiente. Podrá ser el Originador de Hipoteca o afiliada del Originador de Hipoteca, o haber adquirido el Préstamo Hipotecario Subordinado del Originador de Hipoteca.

16. **Vivienda de Bajo Costo** – Es una edificación destinada a vivienda de una familia de ingresos limitados cuyo costo o valor no excederá determinada suma de dinero. El Secretario determinará, de tiempo en tiempo, que constituye una

familia de ingresos limitados y el máximo del costo y precio de venta de una vivienda de bajo costo.

17. **Vivienda Elegible** - Una vivienda de nueva construcción o vivienda existente cuya construcción se haya completado y que cumpla con las condiciones establecidas en la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

DE LAS INSTITUCIONES ELEGIBLES PARA SEGURO

Artículo 3. La Autoridad emitirá Pólizas de Seguro bajo la Ley y este Reglamento para garantizar Hipotecas Aseguradas solamente a favor de bancos, compañías fiduciarias, compañías de préstamos personales, asociaciones de ahorro y préstamo, compañías de inversiones, asociaciones de construcción de vivienda y préstamos, compañías de préstamos a plazos, cooperativas, compañías de seguro, sistemas de retiro, fondos de seguros gubernamentales y cualquier otra institución que la Autoridad determine que cualifica por su experiencia, recursos y facilidades; proveyéndose que en el caso de Segundas Hipotecas, la Autoridad emitirá Pólizas de Seguro únicamente a favor de Originadores de Hipotecas autorizados bajo la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo. Las Pólizas de Seguro serán transferibles por endoso, sujeto a aquellos términos y condiciones que establezca la Autoridad.

Artículo 4. Las entidades que soliciten ser aceptadas como Aseguradas, cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Ser una entidad financiera autorizada a hacer negocios con arreglo a las leyes de Puerto Rico.

2. Que la carta constitutiva, los artículos de incorporación o los reglamentos internos de la entidad la autoricen expresamente a conceder préstamos hipotecarios.

3. Que tenga en funciones una unidad de servicios de cobros aceptable para la Autoridad.

4. Que posea y mantenga un capital pagado por una suma no menor de $500,000.

Artículo 5. Una entidad que solicite ser considerada como Asegurada, pero que no cuente con una unidad para la administración y cobro de hipotecas, podrá ser aprobada como tal, siempre que cumpla con los demás requisitos enumerados en el Artículo 4 y haga arreglo para que la Autoridad o cualquier otra institución reconocida por ésta le preste dicho servicio.

Artículo 6. La Autoridad podrá relevar a cualquier entidad del cumplimiento de cualesquiera de los requisitos contenidos en el Artículo 4 cuando tal acción facilite el financiamiento de viviendas, incluyendo Viviendas Elegibles y Viviendas de Bajo Costo sin perjuicio de los intereses del Estado, de la Autoridad y del público en general.

Artículo 7. Las entidades financieras interesadas en ser consideradas como Asegurados, harán la correspondiente solicitud a la Autoridad en el formulario identificado como BV-100-101, preparado por la Autoridad, para tal fin.

DE LA PÓLIZA DE SEGURO

Artículo 8. La Autoridad considerará la solicitud de seguro hipotecario y expedirá la correspondiente Póliza de Seguro para garantizar una Hipoteca Asegurada específica cuando a su juicio la entidad solicitante y el deudor hipotecario cumplan con los requisitos de este Reglamento y la Ley y en el caso de Segunda Hipotecas, cumplan además con los requisitos de la Ley de Plan de Estímulo Económico Criollo.

Artículo 9. La cantidad máxima a ser asegurada por la Autoridad bajo una Póliza de Seguro no excederá la cantidad establecida por la Junta de Directores de la Autoridad de tiempo en tiempo, sujeto a que en el caso de Viviendas de Bajo Costo, los deudores hipotecarios tendrán que cumplir con los límites de ingresos para Familias de Ingresos Bajos o Moderados establecidos en la Ley Núm. 47 de 26 de junio del 1987, según enmendada y que en el caso de Viviendas Elegibles, los deudores hipotecarios tendrán que cumplir con los requisitos de ingresos de la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

Artículo 10. En el caso de Viviendas de Bajo Costo, la Autoridad podrá emitir Pólizas de Seguro para asegurar Hipotecas Aseguradas en exceso del límite indicado en el Artículo 9 en aquellos casos en que a juicio de la Autoridad tal acción resulte en beneficio del interés público y/o contribuya a facilitar algún otro programa de vivienda financiado o auspiciado por alguna agencia, corporación pública, municipio o instrumentalidades gubernamentales públicas y/o privadas.

Artículo 11. Una Póliza de Seguro podrá ser objeto de suspensión temporal o de cancelación definitiva, por cualquiera de las siguientes razones:

1. El Servicer de la Hipoteca Asegurada no mantenga un sistema de contabilidad adecuado con relación a las Hipotecas Aseguradas.

2. Se utilicen los dineros de una Hipoteca Asegurada para unos fines o propósitos distintos de aquellos para los cuales fueron aprobados.

3. Se le cobre a los deudores hipotecarios sumas o recargos que no han sido previamente autorizados por la Autoridad.

4. Se transfiera la administración o cobro de la Hipotecas Aseguradas sin la aprobación de la Autoridad.

5. No se le notifique a la Autoridad la venta de la Hipotecas Aseguradas.

6. La demora o incumplimiento en cuanto al pago de primas de la Póliza de Seguro por parte del Asegurado.

7. Por cualquier violación a la Ley o este Reglamento y en el caso de Segundas Hipotecas, a la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

Artículo 12. En caso de suspensión temporal o cancelación definitiva de una Póliza de Seguro, el Asegurado afectado tendrá el derecho de apelar dicha acción ante el Secretario dentro del término de diez días siguientes a la fecha de notificación de la suspensión o cancelación de la Póliza de Seguro.

Artículo 13. La suspensión o cancelación de una Póliza de Seguro no afectará las reclamaciones contra la Autoridad bajo dicha Póliza de Seguro mientras la misma estaba vigente.

Artículo 14. La Autoridad solo emitirá Pólizas de Seguro para Segundas Hipotecas mientras el Programa está vigente, según la vigencia del Programa se establezca por la Autoridad bajo la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

PROMESA DE ASEGURABILIDAD

Artículo 15. La Promesa de Asegurabilidad podrá ser condicional o permanente. Será condicional aquella, que se expida sobre una propiedad específica y por una cantidad y condiciones determinadas, pero sin designación específica de deudor hipotecario, con la

condición de que la misma se convertirá en permanente tan pronto el Asegurado someta un deudor aceptable a la Autoridad. Será permanente aquella Promesa de Asegurabilidad que se expida sobre una propiedad específica, con un deudor específico aprobado, por una cantidad establecida y con condiciones determinadas. En el caso de Segundas Hipotecas, la Autoridad emitirá únicamente Promesas de Asegurabilidad permanentes.

Artículo 16. Las Promesas de Asegurabilidad se emitirán en los casos de préstamos destinados a los siguientes fines:

1. Construcción de viviendas

2. Mejoras, reconstrucción, rehabilitación y ampliación de viviendas.

3. Adquisición de viviendas ya construidas, incluyendo Vivienda Elegibles en la caso de Préstamos Hipotecarios Subordinados.

4. Refinanciamiento sobre viviendas.

Artículo 17. La entidad interesada en obtener una Promesa de Asegurabilidad la solicitará mediante los formularios que la Autoridad proveerá al efecto. Al aprobarse la solicitud, la Autoridad emitirá la Promesa de Asegurabilidad correspondiente. En los casos en que se expida una Promesa de Asegurabilidad condicional, ésta estipulará los términos y condiciones con arreglos a los cuales se expedirá la Promesa de Asegurabilidad permanente. En los casos en que se expida una Promesa de Asegurabilidad permanente, ésta estipulará los términos y condiciones bajo las cuales se extenderá el Certificado de Seguro tan pronto se formalice la Hipoteca Asegurada.

Artículo 18. Por la tramitación de cada solicitud de Promesa de Asegurabilidad, la Autoridad establecerá un cargo por cada unidad de vivienda. Dicho cargo no será reembolsable.

Artículo 19. La Promesa de Asegurabilidad condicional podrá expedirse con respecto a una vivienda individual o a un grupo de unidades de vivienda de un mismo proyecto. La Promesa de Asegurabilidad condicional incluirá la siguiente información:

1. Número del caso individual

2. Dirección de la propiedad

3. Tipo de estructura

4. Cantidad máxima a asegurarse

5. Hoja de especificaciones individuales

6. Tipo de intereses

7. Término del préstamo

8. Fecha de expiración de la Promesa de Asegurabilidad

Artículo 20. En el caso de Viviendas de Bajo Costo, la Promesa de Asegurabilidad tendrá vigencia de seis (6) meses para construcciones existentes; de doce (12) meses para la construcción de unidades individuales de viviendas o para mejoras a viviendas existentes. Podrá prorrogarse por un término equivalente a la mitad del término por el cual fue originalmente emitido, previo el pago de un cargo adicional. Dicha prorroga se solicitará antes de los cinco días

inmediatamente anteriores a la fecha de vencimiento de la correspondiente Promesa de Asegurabilidad. En el caso de Segundas Hipotecas para Viviendas Elegibles, la Promesa de Asegurabilidad tendrá una vigencia inicial de treinta (30) días. El cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado deberá ocurrir y el mismo deberá ser notificado a la Autoridad dentro del término de treinta (30) días desde la fecha en que se emitió la Promesa de Asegurabilidad para dicho préstamo. Si el cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado no ocurre o no se le notifica a la Autoridad dentro del término de treinta (30) días, la Promesa de Asegurabilidad para dicho préstamo quedará cancelada y la Autoridad no tendrá obligación alguna de emitir una Póliza de Seguros para dicho Préstamo Hipotecario Subordinado. Si el cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado cubierto por una Promesa de Asegurabilidad ocurre y se le notifica a la Autoridad dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha en que se emita la Promesa de Asegurabilidad, la vigencia de dicha Promesa de Asegurabilidad se extenderá automáticamente por un término adicional de treinta (30) días (o cuarenta y cinco (45) días en el caso que el Préstamo Hipotecario Subordinado no haya sido originado por el Servicer o una afiliada del Servicer) contados a partir de la fecha del cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado.

Artículo 21. La Autoridad podrá considerar una solicitud de prórroga presentada fuera del término de tiempo dispuesto en el Artículo anterior para Promesas de Asegurabilidad de Viviendas de Bajo Costo, siempre que se demuestre a satisfacción de la Autoridad que la tardanza en presentar la solicitud estuvo justificada.

Artículo 22. Como un requisito previo a la emisión de una Promesa de Asegurabilidad condicional, la Autoridad requerirá planos y especificaciones de cada vivienda o grupo de viviendas, previamente aprobados por las Agencias de Gobierno concernidas, o un permiso condicional expedido por éstas, en los casos en que proceda o se justifique. Requerirá, además, la presentación de todos los documentos y el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y establecidos por la Autoridad para cada tipo de préstamo. En aquellos, casos en que se justifique, la Autoridad podrá expedir una Promesa de Asegurabilidad condicional, aún cuando

falten algunos de los documentos requeridos, siempre que se determine que tal acción no conllevará riesgo adicional para la Autoridad y siempre que el proponente se comprometa a someter los documentos que falten dentro del término de tiempo que la Autoridad establezca.

Si los documentos que falten no se sometieran a la Autoridad en o antes de la fecha de expiración del término de tiempo concedido por ésta para producirlos, la Promesa de Asegurabilidad quedará cancelada al expirar dicho término de tiempo.

Artículo 23. Como requisito previo a la emisión de una Promesa de Asegurabilidad permanente, se requerirá que, en adición a los requisitos establecidos en el Artículo 21 para emitir una Promesa de Asegurabilidad condicional, el propuesto deudor hipotecario disfrute de crédito adecuado, tenga capacidad de pago para cumplir con los compromisos económicos que conlleva la Hipoteca Asegurada y reúna las demás condiciones personales que requiera la Autoridad.

Artículo 24. Además de los requisitos establecidos en este Reglamento para la expedición de una Promesa de Asegurabilidad condicional o permanente, deberá cumplirse lo siguiente:

1. En el caso de primeras hipotecas, el inmueble sobre el cual se constituya hipoteca en garantía del pago del préstamo a asegurarse, reunirá las características y cumplirá las condiciones de construcción que se establecen en este Reglamento o que de otro modo exija la Autoridad. En el caso de Viviendas Elegibles, el inmueble deberá cumplir con las condiciones que se establecen en la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

2. El préstamo cumplirá con las normas que exija la Autoridad con respecto a la relación que debe existir entre:

a. El importe del préstamo y el valor de tasación de la propiedad.

b. El plazo mensual a pagar y la renta estimada.

c. El término de la hipoteca y la vida probable de la estructura.

Artículo 25. Las Promesas de Asegurabilidad contendrán la siguiente información, la cual servirá de base para que la Autoridad expida el Certificado de Seguro de la Hipoteca Asegurada:

1. Tipo de interés a pagarse por el deudor hipotecario, el cual no será mayor al que de tiempo en tiempo establezca la Autoridad.

2. El término del préstamo no excederá de cuarenta (40) años, incluyendo cualquier renovación o extensión del mismo, proveyéndose que en el caso de Segundas Hipotecas el término del préstamo será por la cantidad que se establece la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

3. Principal del préstamo, proveyéndose que en el caso de Segundas Hipotecas el principal del préstamo será por la cantidad que se establece la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

4. Plan de amortización.

5. Garantía de hipoteca constituida sobre un inmueble, inscrita o inscribirse con rango de primera hipoteca en el caso de Viviendas de Bajo Costo y Segunda

Hipoteca en el caso de Préstamos Hipotecarios Subordinados para Viviendas Elegibles.

6. Seguro sobre el inmueble contra aquellos riesgos que, con la aprobación de la Autoridad, requiera el acreedor hipotecario.

7. Fecha de emisión y expiración de la Promesa de Asegurabilidad.

8. Certificación al efecto de que, en el caso de Viviendas de Bajo Costo, el deudor hipotecario no posee otra vivienda y, en el caso de Viviendas Elegibles, la vivienda va a ser utilizada por el deudor hipotecario como su residencia principal o segunda residencia.

9. Dirección exacta de la propiedad que se propone asegurarse.

10. Certificación del deudor al efecto de que al momento del cierre del préstamo hipotecario:

    a. ocupa, o se propone ocupar, la vivienda objeto de la Póliza de Seguro a ser emitida por la Autoridad, proveyéndose en el caso de Viviendas Elegibles, la vivienda podré ser utilizada por el deudor hipotecario como su segunda residencia.

    b. ha pagado solamente aquellos cargos autorizados por la Autoridad y consignados en el Estado de Gastos de Cierre, copia del cual le ha sido entregado al deudor hipotecario.

c. ninguna de las declaraciones hechas en relación con el préstamo hipotecario objeto de la Póliza de Seguro es falsa o incorrecta.

11. Certificaciones del Asegurado al efecto de que al momento del cierre del préstamo hipotecario:

a. ninguna de las declaraciones hechas en relación con el préstamo hipotecario objeto de la Póliza de Seguro es falsa o incorrecta.

b. todas las condiciones requeridas por la Autoridad en relación con el préstamo objeto de la Póliza de Seguro han sido cumplidas.

c. no se han exigido ni aceptado cargos en exceso de las cantidades autorizadas por la Autoridad.

d. el préstamo objeto de la Póliza de Seguro está garantizado por una hipoteca constituida sobre la propiedad inscrita o presentada en el registro de la propiedad para su inscripción con rango de primera o segunda hipoteca, según sea aplicable.

e. el acreedor ha desembolsado totalmente el importe del préstamo hipotecario.

f. en el caso de Viviendas de Bajo Costo, el deudor invirtió los fondos objeto del préstamo en la adquisición, construcción o mejoras o para cancelar cualquier deuda garantizada por la propiedad, según aprobadas en la Promesa de Asegurabilidad.

g. en el caso de Préstamos Hipotecarios Subordinados, los fondos objetos del préstamo se utilizaron por el deudor hipotecario para pagar todo o parte del pronto pago para la adquisición de la Vivienda Elegible.

h. las copias de las escrituras remitidas a la Autoridad son testimonios cotejados de los documentos originales correspondientes al préstamo hipotecario objeto de la Póliza de Seguro, de los cuales se mantienen también testimonios cotejados en los archivos del Asegurado.

i. Certificación del Departamento de Hacienda que evidencie que el deudor hipotecario radicó una planilla de contribución sobre ingresos para el año contributivo anterior a la fecha de cierre del préstamo hipotecario o solicitó una prórroga para la radicación de dicha planilla y no ha expirado el término de dicha prórroga.

DEL SEGURO DE HIPOTECAS

Artículo 26. La Autoridad expedirá un Certificado de Seguro en todo caso en que reciba prueba del cumplimiento por parte del deudor y del asegurado de las condiciones contenidas en la Promesa de Asegurabilidad.

ENDOSO DIRECTO

Artículo 27. Además del procedimiento para obtener el seguro hipotecario mediante el cual la entidad financiera solicita la Promesa de Asegurabilidad condicional y/o posteriormente la Promesa de Asegurabilidad permanente, la Autoridad permitirá que la entidad financiera cierre el préstamo hipotecario sin que obtenga previamente una Promesa de Asegurabilidad y lo someta posteriormente a la Autoridad para determinar si procede expedir el Certificado de Seguro correspondiente. Las disposiciones de este Artículo no serán aplicables a Préstamos Hipotecarios Subordinados. La entidad financiera tendrá que cumplir todos los requisitos de

originación establecidos por la Autoridad ya que de lo contrario ésta podrá negarle la cubierta de la Póliza de Seguro.

Artículo 28. Después de otorgados los préstamos hipotecarios la entidad financiera solicitará de la Autoridad el Certificado de Seguro para la hipoteca sometiendo los siguientes documentos:

a. Copia simple de la escritura de hipoteca

b. Copia del pagaré hipotecario

c. Garantía del constructor firmada por ésta o por el auspiciador del proyecto.

d. Desglose de gastos de cierre debidamente firmados por un oficial autorizado del Acreedor Hipotecario u originador del préstamo hipotecario y por los deudores hipotecarios.

e. Promesa de Asegurabilidad permanente.

f. Prima correspondiente al periodo desde la fecha de otorgamiento del préstamo hasta el 30 de junio siguiente o la prima que haya sido establecida por la Autoridad para dicho préstamo hipotecario.

DE LAS ESCRITURAS DE HIPOTECAS

Artículo 29. Las escrituras de hipotecas se redactarán y otorgarán siguiendo el modelo de escritura que al efecto apruebe la Autoridad. En el caso de hipotecas que no sean

Préstamos Hipotecarios Subordinados, el modelo de escritura a aprobarse por la Autoridad contendrá, entre otras, las siguientes cláusulas:

1. Cláusula de aceleración de vencimiento al efecto de que se considerará vencida la deuda en caso que el deudor hipotecario venda o traspase la propiedad asegurada sin la aprobación de la Autoridad.

2. Cláusula de aceleración de vencimiento al efecto de que se considerará vencida la deuda en caso de que el Asegurado o la Autoridad determinen que el deudor hipotecario está dedicando el inmueble dado en garantía del pago de la deuda a actividades que menoscaban su valor.

DE LA ADMINISTRACIÓN ("SERVICING") Y CESIÓN DE HIPOTECA

Artículo 30. Cualquier persona o entidad podrá adquirir Hipotecas Aseguradas por la Autoridad bajo una Póliza de Seguro.

Artículo 31. El traspaso de los derechos de administrar ("servicing") cualquier Hipoteca Asegurada a favor de cualquier persona o entidad deberá ser previamente aprobado por la Autoridad.

Artículo 32. La cesión de Hipotecas Aseguradas que no conlleva un traspaso de los derechos de administración ("servicing") no requerirá aprobación de la Autoridad, pero será notificada a ésta mediante el envío de una copia de la relación de préstamos preparada para la transacción.

DE LOS CARGOS AUTORIZADOS

Artículo 33. En el caso de Hipotecas Aseguradas que no sean Préstamos Hipotecarios Subordinados, el Asegurado podrá imputar al deudor hipotecario cargos por

concepto de gastos a tipos no mayores de los que establezca la Autoridad. Los cargos a imputarse en los casos aplicables sólo podrán ser por los siguientes conceptos:

1. Derechos por solicitud de la Promesa de Asegurabilidad.

2. Pago adelantado de los cargos por concepto de tasación de la propiedad.

3. Cargos por concepto de inspección.

4. Gastos por servicios administrativos en la tramitación del préstamo.

5. Honorarios de abogados, estampillas de Rentas Internas y forenses e investigaciones de título y crédito.

6. El pago adelantado de la prima correspondiente al primer año del seguro, sobre la propiedad.

7. El pago por adelantado de la prima correspondiente al seguro de garantía de hipoteca.

8. Los intereses sobre la cantidad adeudada, computados desde la fecha de otorgamiento del préstamo hasta el día anterior en que el préstamo empieza a devengar intereses pagaderos en la primera mensualidad.

9. Cualquier otro cargo que el Banco requiera o autorice.

En el caso de Préstamos Hipotecarios Subordinados, los cargos y gastos de cierre que se le podrán cobrar al deudor hipotecario serán los gastos de cierre y de originación que se establecen para el Programa bajo la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

DE LAS MENSUALIDADES

Artículo 34. Con respecto a Hipotecas Aseguradas que no sean Préstamos Hipotecarios Subordinados, los plazos mensuales a pagarse por el deudor hipotecario incluirán las siguientes partidas:

1. Amortización mensual del principal, más los intereses correspondientes sobre el balance no amortizado del préstamo, al tipo de Interés amortizado por el Secretario.

2. La prima mensual del seguro de garantía de hipoteca sobre el balance insoluto del préstamo.

3. La prima mensual de seguro sobre la propiedad.

4. Cualquier impuesto a contribución a que esté sujeto el Inmueble.

5. En casos de viviendas regidas por la Ley de Propiedad Horizontal podrá incluirse aquellas cantidades para la administración y mantenimiento de áreas comunes.

6. Cualquier otra partida que la Autoridad requiera o autorice.

En el caso de Préstamos Hipotecarios Subordinados, los pagos de la Segunda Hipoteca serán los que establezca la Autoridad para el Programa bajo la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

Artículo 35. El primer y último vencimiento de mensualidades para Hipotecas Aseguradas que no sean Préstamos Hipotecarios Subordinados, se determinará para cada tipo de préstamo según se establece a continuación:

1. Préstamo para Adquisición: El primer pago para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del segundo mes después de 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. Esta disposición es también aplicable cuando el propósito del préstamo sea financiamiento.

2. Préstamo para Mejoras: El primer plazo para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del quinto mes después de 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 período de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquél en que venza el primer plazo.

3. Préstamo para Construcción: El primer pago para este tipo de préstamo deberá efectuarse el día primero del sexto mes después de 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 período de tiempo desde el día primero del mes anterior a aquél en que venza el primer plazo.

En el caso de Préstamos Hipotecarios Subordinados, el primer pago y el vencimiento del último pago de la Segunda Hipoteca se determinarán según se establece por la Autoridad bajo la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

Artículo 36. En el caso en que las mejoras a la construcción no pudieran terminarse dentro de los períodos de tiempo dispuestos en el Artículo 34 para el vencimiento del primer plazo, el Asegurado podrá conceder una prórroga para el vencimiento del primero y el último plazo, siempre que el vencimiento del primer plazo ocurra antes de la fecha de espiración de la Promesa de Asegurabilidad. Cuando se conceda una prórroga con arreglo a lo dispuesto en este Artículo, se modificará la escritura de constitución de hipoteca a fin de hacer figurar las nuevas fechas de vencimiento del primer y último plazo. El Asegurado podrá imputar el cargo correspondiente al deudor hipotecario. Este Artículo no será aplicable a Préstamos Hipotecarios Subordinados.

Artículo 37. El pago de los plazos mensuales podrá efectuarse sin cargo por atrasos dentro de los quince días siguientes al vencimiento, siempre que no haya plazos anteriores vencidos por pagar. Una vez transcurrido dicho periodo de gracia, el administrador ("servicer") podrá cobrar del deudor hipotecario aquel por ciento de la partida mensual correspondiente a principal e intereses adeudados por cada mes de atrasos, según determine de tiempo en tiempo la Autoridad, a tenor con las prácticas en la industria de préstamos hipotecarios.

DE LAS GESTIONES DE COBRO

Artículo 38. El administrador ("servicer") de cada Hipoteca Asegurada hará las gestiones de cobro necesarias para mantener al día las cuentas de los deudores hipotecarios de dichos préstamos. En los casos en que el deudor se acoja al beneficio del periodo de gracia, el administrador ("servicer") de la Hipoteca Asegurada le enviará, por lo menos, un recordatorio de pago entre el día primero y el día quincuagésimo del mes. Después del día quince de cada mes, el administrador ("servicer") enviará por lo menos una notificación de cobro cada diez días y hará

todas las gestiones que sean necesarias para el cobro de la mensualidad o mensualidades vencidas y no pagadas.

Artículo 39. Vencidos y no pagados tres plazos consecutivos, el administrador ("servicer") referirá el caso a un abogado, quien enviará al deudor hipotecario por lo menos, dos comunicaciones por carta antes de iniciar la correspondiente acción judicial, el administrador ("servicer") podrá aceptar un plan de pago que resulte aceptable al Asegurado y a la Autoridad. En ese caso, el Asegurado podrá requerir que se le imponga al deudor aquellos cargos que, de tiempo en tiempo, apruebe la Autoridad. El administrador ("servicer") mantendrá en el expediente del deudor prueba de las gestiones de cobro efectuadas.

Artículo 40. El administrador ("servicer") vendrá obligado a enviar a la Autoridad dentro de los primeros diez días de cada mes, una lista de todos los casos delincuentes sometidos a sus abogados, indicando en cada caso la fecha en que fue sometido, número de plazos adeudados y la cantidad en descubierto y describiendo el progreso de las gestiones legales de cobro.

Artículo 41. En el transcurso de las gestiones de cobro indicadas en el Artículo anterior, el asegurado no aceptará el traspaso del inmueble hipotecado en pago de la acreencia, a menos que tenga la aprobación previa de la Autoridad. Cuando la Autoridad, en atención a una solicitud del Asegurado, autorice a éste a aceptar en pago el inmueble hipotecado, la Póliza de Seguro continuará en toda su fuerza y vigor respecto a dicho inmueble, pudiendo el Asegurado presentar a la Autoridad la correspondiente reclamación de conformidad con y sujeto a los demás términos y condiciones de este Reglamento.

Artículo 42. En el caso de los Préstamos Hipotecarios Subordinados, la Autoridad podrá establecer de tiempo en tiempo normas adicionales para la administración ("servicing") y cobro de préstamos hipotecarios evidenciados por Segundas Hipotecas.

DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

Artículo 43. Un Asegurado sólo tendrá derecho a reclamar los beneficios de su Póliza de Seguro en aquellos casos en que se haya visto obligado a ejecutar la Hipotecada Asegurada, luego de que el administrador ("servicer") de la Hipoteca Asegurada haya efectuado todas las gestiones de cobro de dicha hipoteca que se establece en este Reglamento y en el contrato para la administración de dicha hipoteca.

Artículo 44. En el caso de ejecución de una Hipoteca Asegurada por la Autoridad bajo una Póliza de Seguro, si la oferta más alta que se haga resulta ser igual o menor que el monto de la deuda asegurada, incluyendo sus intereses, gastos en que haya incurrido el administrador ("servicer") por concepto de primas de seguro, contribuciones, mantenimiento de la propiedad, gastos legales y cualquier otro gasto que a juicio de la Autoridad resulte razonable, el Asegurado, a fin de obtener los beneficios de la Póliza de Seguro, ofrecerá por la propiedad una cantidad igual al monto de la deuda asegurada, de manera que se le adjudique el título de propiedad, proveyéndose, que en el caso de Segundas Hipotecas, y sujeto a la aprobación previa por la Autoridad, el administrador ("servicer") podrá ofrecer por la propiedad una cantidad igual al monto de la primera y la segunda hipoteca que grava la propiedad. Una vez adquirido el título, el administrador ("servicer") se lo transferirá a la Autoridad como una de las condiciones a cumplir para que el Asegurado reciba la cantidad a que tenga derecho con arreglo a su Póliza de Seguro.

Artículo 45. Cuando la propiedad ejecutada se venda en la subasta de ejecución por una cantidad mayor al monto de la deuda de la Hipotecada Asegurada y la deuda de cualquier otro gravamen hipotecario que grave el inmueble con un rango superior a la Hipoteca Asegurada, la cantidad que sobre luego de liquidar la acreencia del Asegurado se depositará en el Tribunal de conformidad con lo estipulado en la Ley. Cuando la Autoridad venda una propiedad adquirida en virtud del Artículo anterior por una cantidad mayor a la pagada por

concepto de la Póliza de Seguro, acreditará el sobrante al Fondo de Reserva, luego de deducir los gastos incurridos por la Autoridad en las gestiones de venta.

Artículo 46. En cualquier etapa del procedimiento de ejecución de una Hipoteca Asegurada, la Autoridad podrá intervenir para liquidar la deuda del deudor hipotecario al Asegurado y obtener la cesión del crédito hipotecario cuando existan circunstancias que a juicio de la Autoridad ameriten dicha intervención.

Artículo 47. Para tener derecho a cobrar con arreglo a una Póliza de Seguro, el Asegurado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Someter a la Autoridad evidencia de las gestiones de cobro efectuadas por el administrador ("servicer") de la Hipoteca Asegurada requeridas por este Reglamento.

2. Presentar a la Autoridad una reclamación bajo la Póliza de Seguro dentro de los 30 días siguientes a (i) la fecha en que en virtud del Artículo 44, obtuvo el título de la propiedad ejecutada o (ii) la fecha de otorgamiento de la escritura de dación en pago de la propiedad. Después de transcurrir el término de treinta (30) días antes indicado, sin que se hubiera presentado la reclamación bajo la Póliza de Seguro correspondiente, la Autoridad podrá negarse a pagar intereses devengados o gastos incurridos después de la expiración de dicho término de tiempo. La Autoridad no pagará reclamación alguna bajo una Póliza de Seguro después de transcurrir sesenta (60) días desde la fecha de adjudicación del inmueble en la subasta de ejecución o desde la fecha del otorgamiento de la escritura de dación en pago, a menos que el Asegurado le somete a la Autoridad las razones que justifiquen a juicio de la Autoridad la tardanza en presentar la reclamación.

3. Transferir a favor de la Autoridad el título del inmueble ejecutado. Al momento de la transferencia del título, el inmueble deberá estar desocupado, en estado de conservación aceptable y libre de cargas y gravámenes hipotecarios. En caso de que la propiedad hubiera sufrido daños no atribuibles a depreciación normal, la Autoridad podrá exigirle al Asegurado y/o administrador ("servicer") que restaure la propiedad a la condición en que se encontraba al momento de expedirse el Certificado de Seguro, o podrá deducir del importe de la reclamación la suma que estime necesaria para reparar dichos daños.

4. Acompañar su reclamación con un informe detallado sobre la deuda, el cual contendrá información sobre el balance insoluto de la misma, los intereses adeudados, detalle de los gastos en que haya incurrido el Asegurado y/o administrador ("servicer") por concepto de primas de seguro, contribuciones, así como cualquier otro cargo o gasto que la Autoridad considere legítimo.

DEL PAGO DE RECLAMACIONES

Artículo 48. Toda suma pagadera por concepto de una reclamación instada con arreglo a una Póliza de Seguro de garantía de hipotecas se hará efectiva dentro del periodo de noventa (90) días siguiente a la fecha en que el Asegurado satisfizo los requisitos exigidos en este Reglamento como condición para la atención de la reclamación por parte de la Autoridad. Dicha suma se pagará con Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") emitidos por la Autoridad contra el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas y garantizados con el crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o en efectivo de los dineros que están depositados en el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas o con una combinación de ambas formas de pago, según sea determinado por la Autoridad.

DE LOS BONOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

Artículo 49. Los Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") se emitirán a favor del portador o a su orden, por el monto del balance hipotecario impagado, disponiéndose que se podrá incluir en estos los gastos incidentales a la adquisición de una propiedad, tal y como se definen en el Artículo 43. La fecha de vencimiento de estos Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") será al vencimiento del último plazo de la hipoteca objeto de ejecución. Sin embargo estos Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") se redimirán no más tarde de 60 días después de la Autoridad disponer de la propiedad correspondiente por su cantidad de principal más los intereses acumulados.

Estos Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") serán negociables y serán firmados por el Director Ejecutivo de la Autoridad. Los mismos especificarán la fecha de emisión, la fecha de su vencimiento y el tipo de interés. Contendrán una declaración al efecto de que los mismos están garantizados por el crédito y la buena fe del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y están libres del pago de contribución sobre ingresos.

Artículo 50. Los Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") devengarán interés al mismo tipo de la hipoteca de la propiedad reposeída.

Artículo 51. Los intereses devengados por los Bonos sin Garantía Hipotecara ("Debenture Bonds") emitidos por la Autoridad serán pagaderos en efectivo, semestralmente de los dineros en el Fondo de Reserva.

DEL FONDO DE RESERVA DE HIPOTECAS ASEGURADAS

Artículo 52. Se crea un Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, el cual se nutrirá de las siguientes fuentes de ingresos:

1. Primas cobradas por concepto de seguro.

2. Cargos por concepto de emisión de Promesas de Asegurabilidad.

3. Cargos por concepto de prórroga de Promesas de Asegurabilidad.

4. Intereses devengados por el Fondo de Reserva.

5. Fondos que asigne la Autoridad a los fines de mantener el Fondo de Reserva en el nivel requerido por el Artículo 54.

6. Cualquier ingreso por concepto de rentas de propiedades adquiridas por la Autoridad en virtud de lo dispuesto en el Artículo 44.

7. El producto de la venta de propiedades adquiridas en virtud de lo dispuesto en el Artículo 44.

8. Cualquier asignación Legislativa del E.L.A.

9. Cualquier otro cargo incidental al Seguro de Garantía de Hipotecas que se establezca en el futuro.

Artículo 53. Fondo de Reserva podrá utilizarse solamente para los siguientes propósitos:

1. Para garantizar el pago de los Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") que se emitan contra el Fondo de Reserva en pago de reclamaciones por concepto de la Pólizas de Seguro de garantía de hipotecas.

2. Para pagar los intereses devengados por los Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") antes mencionados.

3. Para redimir los Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds") emitidos contra el Fondo de Reserva.

4. Para el pago de los gastos que no hayan sido cubiertos mediante la emisión de Bonos sin Garantía Hipotecaria ("Debenture Bonds").

5. Para atender a los gastos de administración u operación del Programa de Seguro de Garantía de Hipoteca, siempre que las sumas dedicadas a este propósito provengan del exceso del Fondo de Reserva sobre el nivel de reserva requerido en el Artículo 54.

6. El pago en efectivo de reclamaciones instadas por un Asegurado con arreglo a una Póliza de Seguro.

Artículo 54. A fin de proveer para la operación solvente del programa de seguros de garantía de hipotecas, el Fondo de Reserva cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Mantendrá una reserva requerida del 17% del balance no amortizado del capital garantizado por las hipotecas aseguradas, por un término mínimo de un año hasta lograr un máximo de $6,000,000.

2. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un doce y medio por ciento (12.5%) por un término mínimo adicional de un año hasta lograr un volumen máximo de $13,000,000.

3. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un nueve por ciento (9%) por un término mínimo adicional de un año hasta lograr un volumen máximo de $38,000,00.

4. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un siete y medio por ciento (7.5%) por un término mínimo adicional de un año hasta lograr un volumen máximo de $54,000,000.

5. Cumplido el requisito anterior, la reserva podrá reducirse a un cinco y medio por ciento (5.5%), lo que constituirá el requisito mínimo de reserva.

Artículo 55. La cuantía de la reserva a mantenerse en el Fondo de Reserva, se computará multiplicando los por cientos de reservas requeridas en el Artículo anterior por el balance no amortizado de las hipotecas aseguradas por la Autoridad.

Artículo 56. El balance insoluto de las hipotecas aseguradas por la Autoridad no excederá de la cantidad máxima por la cual la legislatura de Puerto Rico hubiere autorizado a la Autoridad a asegurar hipotecas.

DE LOS DESEMBOLSOS DE PRÉSTAMOS

Artículo 57. Los préstamos para construcción o mejoras habrán de utilizarse para el propósito para el cual fueron concedidos. La Autoridad adoptará un procedimiento de desembolso que garantice que:

1. Desembolso inicial: Al momento del otorgamiento del préstamo, el Asegurado podrá desembolsar al deudor hasta el veinte por ciento (20%) del monto del préstamo, y el total del monto o balance de cualquier deuda contraída o incurrida por el deudor hipotecario en la construcción de la vivienda objeto de la hipoteca,

y cualquier otra partida de gasto autorizado por la Autoridad. En casos de préstamos iguales o menores de $2,000.00, el Director de la Autoridad podrá autorizar el desembolso total del préstamo al momento del otorgamiento. El Asegurado notificará a la Autoridad el monto y la fecha del desembolso inicial.

2. Los demás desembolsos se harán de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a. A medida que el deudor hipotecario suministre a la Autoridad las nóminas y facturas de los gastos incurridos, la Autoridad le anticipará a dicho deudor, previa certificación al efecto de la Unidad de Servicios Técnicos de la Autoridad, hasta una suma igual al importe de los gastos incurridos la cual será utilizada por el deudor como capital de trabajo para continuar la obra de construcción o mejora. La Autoridad podrá hacer tantos anticipos de capital de trabajo como sean necesarios hasta haberse desembolsado el mismo en su totalidad.

b. La Autoridad le facturará mensualmente al Asegurado por una suma igual al importe del capital de trabajo anticipados durante el mes a los deudores hipotecarios por concepto de préstamos concedidos por el Asegurado con la garantía de la Autoridad más los intereses correspondientes.

c. Los intereses devengados por el Asegurado por concepto de anticipos podrán ser deducidos del último desembolso a efectuarse. A tales efectos la Autoridad preparará una liquidación al último desembolso, la que someterá al Asegurado para su aprobación y desembolso.

3. Préstamos de Adquisición o Cancelación de Hipotecas: En los casos de préstamos para la adquisición de viviendas o cancelación de hipotecas u obligaciones constituidas sobre la vivienda, el acreedor hipotecario podrá desembolsar el importe del préstamo al momento del otorgamiento de la escritura.

4. En el caso de Segundas Hipotecas, el importe del préstamo será desembolsado al momento del otorgamiento de la escritura de Segunda Hipoteca y los fondos de dicho préstamo se utilizarán para el pronto pago para la adquisición de una Vivienda Elegible mediante una compraventa *bona fide*.

DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS INMUEBLES

PARA LA EXPEDICIÓN DE PROMESAS DE ASEGURABILIDAD

Artículo 58. Todo inmueble con relación al cual se solicite de la Autoridad la expedición de una Promesa de Asegurabilidad condicional o permanente, reunirá entre otros, los siguientes requisitos:

1. Que sea una estructura permanente de tipo convencional o prefabricada, diseñada conforme a las leyes, normas y reglamentos de construcción vigentes en Puerto Rico.

2. Que las dimensiones horizontales y verticales y áreas de las habitaciones, los dormitorios, la sala, el comedor, la cocina y el baño, así como de cualquier combinación de éstos, tales como sala-comedor, sala-comedor-cocina, comedor cocina, estén conformes con los reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

3. Que se haya expedido los correspondientes permisos de construcción o de uso por la Junta de Planificación.

4. Que a toda unidad a construirse se le provea de un servicio sanitario, el cual deberá estar localizado, preferiblemente, entre dos habitaciones-dormitorios y que no requiera, hasta donde sea posible, el paso por algunas de las dependencias de la casa para llegar al mismo.

5. Que en caso de que no exista alcantarillado sanitario, se permitirá la construcción de un pozo séptico y filtrante, siempre y cuando la percolación del terreno lo permita o se demuestre que el pozo filtrante puede derramar sus aguas, sin afectar la salud, mediante zanjas ciegas o mediante cualquier otra forma que permita el uso del pozo séptico por un término de tiempo razonable sin requerir una limpieza del mismo. En todo caso en que exista alcantarillado sanitario se requerirá la acometida al mismo.

6. La ubicación o localización de la casa dentro del solar se ajustará a los requisitos mínimos de patios laterales que requiera la Junta de Planificación. La sola aprobación de la localización de la estructura en el solar por parte de la Junta de Planificación, será suficiente para la aceptación de las dimensiones y la cabida del solar.

7. Que toda unidad a construirse, a mejorarse o adquirirse, tenga un sistema de energía eléctrica aprobado por la Autoridad de Energía Eléctrica. La expedición del permiso de uso por parte de la Junta de Planificación o la instalación del contador de energía eléctrica por la Autoridad de Energía Eléctrica, será prueba suficiente de que el sistema ha sido aprobado por dicha Autoridad.

8. Que en caso de la adquisición de una estructura existente, ésta podrá ser de materiales tales como concreto armado, hormigón y bloques, mixta o totalmente

de madera. La Promesa de Asegurabilidad indicará que la Póliza de Seguro se otorgará por un término que no exceda el 80% de la vida estimada probable (vida útil) de la estructura. Al determinar la vida útil de la estructura, se dará consideración por separado a los distintos tipos de materiales de construcción que forman la estructura, así como a su condición o estado de conservación. En casos de la construcción o mejoras a una estructura, ésta podrá ser de materiales de construcción tales como, hormigón y bloques, mixta o totalmente de madera.

9. No se expedirá Promesas de Asegurabilidad condicionales o permanentes para introducir mejoras a viviendas con materiales que no puedan ser clasificados como permanentes. Se reputará permanente cualquier material que pueda tener un periodo de vida igual o mayor al 120% del término de tiempo por el cual se solicita la concesión del préstamo.

10. No se expedirán Promesas de Asegurabilidad condicionales o permanentes para Segundas Hipotecas cuando los fondos van a ser utilizados para introducir mejoras a la Vivienda Elegible o en el caso de que la construcción de la Vivienda Elegible no se haya completado.

RADICACIÓN DE QUERELLAS BAJO LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME

Artículo 59. Cuando una parte considere que sus derechos han sido afectados durante la tramitación del aseguramiento de un préstamo o por acciones posteriores de la Autoridad relacionadas con dicho seguro, 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.

Artículo 60. La adjudicación de la querella se efectuará conforme lo dispone la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación, si alguno, vigente en la Autoridad a la fecha de radicación de la querella.

VIGENCIA

Artículo 61. Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente después de su radicación en el Departamento de Estado conforme lo dispone la Ley Núm. 9 del 9 de marzo de 2009, conocida como la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo.

George Joyner
Director Ejecutivo

Aprobado por el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, en San Juan, Puerto Rico el 30 de marzo de 2009.